Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

5236 ***Àrea Model de ciutat, Habitatge digne i Sostenibilitat. Oficina del Pla General i Model de ciutat. Anunci. Exp.: PA 2010/12. Aprovació definitiva del document diferenciat del Pla General del municipi de Palma***

El Ple de l'Ajuntament de Palma, en sessió de 28 d'abril de 2023, va adoptar l'Acord que textualment diu:

"Primer.- Estimar, estimar parcialment o desestimar *les al·legacions presentades en contra del document de* ***Pla General*** *d'acord amb la següent relació. Tot això d'acord amb l'extracte de l'informe de contesta d'al·legacions formulat per part de Territorio y Ciudad SLP, de data 27 d'octubre de 2022 i que resta incorporat al present Acord com a ANNEX I:*

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
12353	25/11/2021	Inversiones José Servera, S.L.	B07903263	Desestimada
12420	29/11/2021	Futur Park, S.L.	B57958134	Desestimada
12467	30/11/2021	C.D. San Francisco	G07540131	Estimada parcialment
12592	14/12/2021	Llinàs Suau, Llorenç	***986**	Estimada parcialment
12696	14/12/2021	Crisal, S.A.	A07059074	Estimada
12738	16/12/2021	Unibail Rodamco Palma, S.L.	B8684782	Desestimada
13114	05/01/2022	Monfar Palou, Margarita Adoración	***413**	Desestimada
13137	31/12/2021	EMT Palma	A07152515	Estimada parcialment
13223	07/01/2022	Moreno Verd, Daniel	***790**	Estimada
13328	11/01/2022	Miralles Mateu, Bartolomé	***157**	Estimada
13350	11/01/2022	Capellá Mir, Lorenzo	***502**	Desestimada
13411	14/01/2022	Magán Estela, Tomás	***606**	Estimada
13578	18/01/2022	Conselleria de Presidència, Funció pública i Igualtat	S0711001H	Estimada
13581	18/01/2022	Telefónica Móviles España, S.A.U.	A78923125	Estimada parcialment
13662	18/01/2022	Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación	Q2866009J	Estimada parcialment
13693	24/01/2022	Cortés Bauzá, José Arturo	***862**	Desestimada
13716	23/01/2022	AA.VV. Son Gual	G16604894	Desestimada
13722	23/01/2022	AA.VV. Son Gual	G16604894	Estimada parcialment
13727	23/01/2022	AA.VV. Son Gual	G16604894	Desestimada
13741	27/01/2022	Payeras Gil, María Nieves	****974**	Estimada parcialment
13844	26/01/2022	Villalonga Rosiñol, María de las Mercedes	****478**	Desestimada
13870	26/01/2022	Busquets Bujosa, Damián	****956**	Desestimada
13907	21/01/2022	Balle Blanes, Aquiles Antonio	****440**	Estimada
13913	24/01/2022	Mallorquina de Ensayos y Análisis Técnicos, S.L.	B16607608	Desestimada
13952	28/01/2022	AA.VV. Puntiró	G57853525	Destimada
13981	01/02/2022	Gallardo Fernández, Juan	****311**	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
13991	28/01/2022	Rigo Serra, Josep Maria	****475**	Estimada parcialment
14011	01/02/2022	de las Heras Serrano, Rafael	****265**	Desestimada
14018	01/02/2022	Pont Nicolau, Catalina	****603**	Desestimada
14028	01/02/2022	Feliu Fernández, Maria Lluïsa	****288**	Desestimada
14032	28/01/2022	García Robles, Aurora	****092**	Desestimada
14053	31/01/2022	C.P. Diseminat 8702 (Can Valent)	G07519486	Estimada
14074	31/01/2022	Com. Propietarios del Complejo Ca'n Granada		Estimada parcialment
14099	31/01/2022	Associació Col·lectiu Embat	G57128654	Estimada
14105	02/02/2022	Torres Herrero, Tomás	43076874J	Desestimada
14194	04/02/2022	Bonet Aguiló, Gabriel	****706**	Desestimada
14289	03/02/2022	Modoho Promociones e Inversiones Industriales, S.L.	B57297632	Desestimada
14299	03/02/2022	Mallorca Blue Sail, S.L.	B07961139	Desestimada
14348	04/02/2022	Grupo Municipal Vox		Estimada parcialment
14364	03/02/2022	Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.U.	B67479451	Desestimada
14638	03/02/2022	Refacis, S.L.	B71093447	Estimada
14767	07/02/2022	Martorell Mesquida, Antonio Faustino	****578**	Estimada
14794	07/02/2022	Moll Vidal, Cecilia	****970**	Desestimada
14831	07/02/2022	Tugores Adrover, Catalina	****390**	Estimada
14852	07/02/2022	Tugores Adrover, Catalina	****390**	Estimada
14873	04/02/2022	García Puerta, Miguel Ángel	****462**	Desestimada
14883	03/02/2022	Bennasar Palmer, Alejandro	****024**	Estimada
14887	03/02/2022	Bennasar Palmer, Alejandro	****024**	Estimada
14891	03/02/2022	Roca Hurtado, Lorena	****533**	Estimada
14895	03/02/2022	Roca Hurtado, Lorena	****533**	Estimada
14899	08/02/2022	Monserrat Daviu, Antonio	****154**	Estimada parcialment
14904	08/02/2022	Marqués de Oleza, Santiago	****123**	Desestimada
14910	05/02/2022	AA.VV. Tramuntana de Can Capìscol y Son Busquets	G07495849	Estimada
14923	07/02/2022	EMT Palma	A07152515	Estimada parcialment
14945	07/02/2022	Cantallops Cañellas, Catalina	****221**	Desestimada
14958	07/02/2022	Inversiones Dedir, S.A.	A07984727	Estimada parcialment
15032	07/02/2022	Tugores Crespí, Jerónima	****004**	Estimada
15057	08/02/2022	Federació Balear de Golf	G07163876	Desestimada
15169	08/02/2022	Asocación Profesional de Detallistas del Mercado municipal de Santa Catalina	G07235740	Estimada parcialment
15176	09/02/2022	Federació d'AA.VV.	G07203573	Desestimada
15185	09/02/2022	Lemos Castillo, Carlos José	****134**	Estimada
15187	09/02/2022	Busquets Barceló, María	****452**	Estimada
15197	08/02/2022	Mercat de Santa Catalina, S.A.	A07690670	Estimada parcialment
15228	09/02/2022	Sosa Riera, Lorenzo	42982605K	Estimada parcialment

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
15231	08/02/2022	Federación de Mercados Permanentes de Mallorca	G57135683	Estimada parcialment
15239	08/02/2022	Son Gual Golf, S.L.	B07927007	Desestimada
15295	09/02/2022	Vidal Matas, Miguel Ángel	****719**	Estimada parcialment
15306	09/02/2022	Federació d'AA.VV.	G07203573	Desestimada
15348	09/02/2022	Mergrau 1, S.A.	A07725054	Estimada parcialment
15355	09/02/2022	Ramón Monegal, Esteban	****472**	Desestimada
15365	09/02/2022	Salas Cantarellas, Cristòfol Maria	18220661Q	Desestimada
15439	09/02/2022	Asaja-Balears	G57050098	Estimada parcialment
15593	09/02/2022	Inmobiliaria Mar, S.L.U.	B80662406	Destimada
15634	10/02/2022	Sans Company, Ana Maria	****123**	Estimada
15649	09/02/2022	F2011 inversiones e inmuebles, S.L.	B86356615	Desestimada
15777	10/02/2022	Vidal Roca, José	****057**	Estimada parcialment
15859	10/02/2022	Moncada, Isabella	X4270853Y	Estimada parcialment
15863	10/02/2022	Asociación Profesional de Detallistas del Mercado Municipal de l'Olivar	G07630833	Destimada parcialment
15959	10/02/2022	Duran i Gelabert, Bartomeu	****047**	Estimada parcialment
16331	10/02/2022	Atrium Balear, S.L.	B07770589	Desestimada
16338	10/02/2022	Agrupación de Vendedores en la plaza de Pedro Garau	G07784994	Estimada parcialment
16345	10/02/2022	Unión de Usuarios del Mercado del Olivar, S.A.	B57132326	Estimada parcialment
16352	10/02/2022	Hevia Antuña, Ángel	****150**	Estimada
16370	11/02/2022	Bohigas Moreno, Benito M.	****458**	Estimada parcialment
16375	10/02/2022	Son Puigdorfila Sud, S.L.	B57266926	Desestimada
16480	11/02/2022	Montis Sastre, Raimundo	****172**	Desestimada
16666	10/02/2022	AA.VV. Can Roset i Can Galeta	G57360109	Estimada
16756	11/02/2022	Gaspar Alorda, Francisca	****749**	Desestimada
16763	11/02/2022	Com Prop. Urbanización Els Cellers de Son Gallard	G07984479	Desestimada
16838	11/02/2022	Construcciones Vidal, S.A.	A07011356	Desestimada
16930	11/02/2022	Torres Martorell, Antonio	****611**	Estimada
16939	11/02/2022	Barceló Sánchez, Ángela	****924**	Estimada
16943	10/02/2022	Plus Aragón, S.L.	B57492530	Estimada parcialment
17023	11/02/2022	Cabot Nicolau, Gabriel	****762**	Desestimada
17101	11/02/2022	Colegio de Administradores de Fincas de Baleares	Q0767001A	Estimada parcialment
17188	11/02/2022	Junta de Compensación de Son Güells	V16670309	Estimada parcialment
17219	11/02/2022	Hess, Urs	Y2718154 M	Desestimada
17335	11/02/2022	Martínez Martínez, Carmen	****116**	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
17338	11/02/2022	Grupo Municipal Vox		Estimada parcialment
17369	10/02/2022	Club Martítimo San Antonio de la Playa	G07123078	Estimada parcialment
17386	10/02/2022	Asociación de Constuctores de las Islas Baleares	G07055866	Estimada parcialment
17420	11/02/2022	Cañellas Morro, Antonia	****132**	Desestimada
18044	11/02/2022	Federació d'Empresaris de Comerç de les Balears (AFEDECO)	V07053689	Estimada parcialment
18055	10/02/2022	Plus Aragón, S.L.	B57492530	Desestimada
18108	11/02/2022	Martí Seguí, María de la Asunción	****806**	Desestimada
18147	11/02/2022	Iberdrola, S.A.U.	A79850574	Desestimada
18234	07/02/2022	Recursos Hídricos de Mallorca, S.L.	B16526600	Estimada parcialment
18341	11/02/2022	Club Deportivo San Roque	G16583957	Estimada parcialment
18644	11/02/2022	Hiper Rent a Car, S.A.	A07132046	Desestimada
18677	11/02/2022	Iberdrola, S.A.U.	A79850574	Estimada parcialment
18902	14/02/2022	Xamena Martínez, Rosa María	****706**	Desestimada
18906	14/02/2022	Xamena Martínez, Miguel Ángel	****624**	Desestimada
18942	12/02/2022	AA.VV. Son Quint-Parc Natural de Ponent	G57721581	Desestimada
18953	12/02/2022	AA.VV. Son Quint-Parc Natural de Ponent	G57721581	Estimada parcialment
19164	12/02/2022	AA.VV. Son Quint-Parc Natural de Ponent	G57721581	no se
19221	14/02/2022	García Navas, Jesús	****785**	Estimada
19226	13/02/2022	Mulet Trobat, Bartomeu	****668**	Estimada
19251	14/02/2022	Baltasar Cifre, Basilio	****331**	Estimada parcialment
19309	14/02/2022	Serra Bauzá, Margarita	****756**	Estimada
19328	14/02/2022	Prieto Sánchez, Antonia	****435**	Estimada
19339	14/02/2022	Palau Lloveras, Josep	****340**	Estimada parcialment
19344	11/02/2022	AA.VV. Sa Indioteria	G07462716	Estimada parcialment
19387	13/02/2022	Coordinadora d'Entitats, Serveis i Persones de Son Roca	G5796112	Estimada parcialment
19624	11/02/2022	AA.VV. Son Sardina	G07514169	Estimada parcialment
19687	15/02/2022	Carbonero Malberti, Jaume	****544**	Estimada parcialment
19740	15/02/2022	La Cabaña y Asociados, S.L.	B07931983	Desestimada
19861	15/02/2022	Diseño Balear del Marmol, S.L.	B07730849	Desestimada
19936	15/02/2022	Asocación de Vecinos de Can Mayol	G7666271	Estimada parcialment
19984	15/02/2022	Gual de Torrella Guasp, José Joaquín	****234**	Estimada parcialment
20101	15/02/2022	Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia	G57775884	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
20137	15/02/2022	Consell de Mallorca		Estimada parcialment
20163	15/02/2022	Associació per a la revitalització dels centres antics (ARCA)	G07444938	Estimada parcialment
21240	15/02/2022	Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos	Q2867009I	Estimada parcialment
21301	15/02/2022	Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears	Q0775001A	Estimada parcialment
21358	15/02/2022	Amics de la Terra-Mallorca		Estimada parcialment
21364	15/02/2022	Compañía Logística de Hidrocarburos CHL, S.A.	A28018380	Estimada
21391	15/02/2022	Compañía Logística de Hidrocarburos CHL, S.A.	A28018380	Estimada parcialment
21435	15/02/2022	Associació Empresarial del Petit i Mitjà Comerç de Mallorca (PIMECO)	G07434681	Estimada parcialment
21448	15/02/2022	Associació d'Amics del Ferrociarril de les Illes Balears	G07734148	Estimada parcialment
21455	15/02/2022	Erriap Activos Inmobiliarios, S.L.U.	B88554159	Estimada
21654	12/02/2022	AA.VV. Son rapinya	G07259823	Estimada parcialment
21705	14/02/2022	Grupo Municipal Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía-Palma	G57925877	Desestimada
21761	14/02/2022	Asociación de Vecinos de Can Mayol	G7666271	Estimada parcialment
21811	14/02/2022	AA.VV. Secar de la Real	G07202930	Estimada parcialment
21825	14/02/2022	AA.VV. Secar de la Real	G07202930	Estimada
21903	14/02/2022	AA.VV. Secar de la Real	G07202930	Estimada
21931	14/02/2022	AA.VV. Es Pil·larí	G07222029	Estimada parcialment
21946	14/02/2022	Federación Empresarial Balear de Transportes	G07118110	Estimada parcialment
21950	14/02/2022	Agrupación Empresarial del Servicio discrecional de mercancías de Baleares	G07118052	Desestimada
21991	14/02/2022	Gimeno Rigo, Maria del Carme	****547**	Estimada
22115	14/02/2022	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	A86602158	Desestimada
22188	14/02/2022	Fundació Amadip Esment	G07065709	Estimada
22328	15/02/2022	Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la naturalesa	G07089600	Estimada parcialment
22451	14/02/2022	AA.VV. Secar de la Real	G07202930	Estimada parcialment
22485	14/02/2022	AA.VV. Secar de la Real	G07202930	Estimada
22492	15/02/2022	AA.VV. Can Moreno	G16624926	Desestimada
22495	15/02/2022	AA.VV. Coll Den Rebassa	G07444656	Estimada parcialment
22507	14/02/2022	Federació d'AA.VV.	G07203573	Estimada parcialment
22557	14/02/2022	AA.VV. Nou Llevant	G07261878	Estimada parcialment

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
22625	15/02/2022	AA.VV. La Bonanova-Porto Pi	G07588221	Estimada parcialment
22663	15/02/2022	El Pi-Proposta per les Illes Balears	G57787202	Desestimada
22672	15/02/2022	Servei de Salut Illes Balears (Ib-Salut)	Q0719003F	Estimada
22687	15/02/2022	Son Forsiego, S.A.	A07422017	Desestimada
22697	15/02/2022	Associació Palma XXI	G57956534	Estimada parcialment
22744	14/02/2022	Edistribución Redes Digitales, SL.U.	B82846817	Estimada parcialment
22824	15/02/2022	Unibail Rodamco Palma, S.L.U.	B86847282	Estimada parcialment
22859	15/02/2022	Col·legi i Associació d'Agents de la Propietat inmmbiliaria de les Illes Balears	Q0775005B	Estimada parcialment
22872	15/02/2022	Grupo Municipal Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía Palma	G57925877	Estimada parcialment
22956	14/02/2022	Garí Vich, María	****017**	Estimada
22964	14/02/2022	Delgado Gelabert, Juan José	****105**	Estimada parcialment
22974	14/02/2022	Rey-Maqueira Palmer, Teresa	****613**	Desestimada
22979	14/02/2022	Rey-Maqueira Palmer, Teresa	****613**	Desestimada
22984	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialment
22996	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23002	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23014	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialment
23032	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23046	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialment
23086	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Destimada
23092	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23098	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23110	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialment
23120	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada
23132	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialment
23136	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23146	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23156	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialment
23162	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23172	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23186	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23214	15/02/2022	Podem Palma	G86976941	Estimada parcialment
23265	15/02/2022	Associació Hotelera de Palma de Mallorca	G07939713	Estimada parcialment

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
23290	15/02/2022	Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares (CAEB)	G07057896	Estimada parcialment
23346	15/02/2022	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	A86602158	Estimada parcialment
23387	15/02/2022	Associació de Llicenciats/des en Ciències Ambientals de les Illes Balears	G57095184	Estimada parcialment
23403	15/02/2022	Associació Hotelers Platja de Palma	G070892139	Estimada parcialment
23521	15/02/2022	Inmobiliaria Son Quint, S.A.	A07206048	Estimada parcialment
23536	15/02/2022	Escarrer Jaume, Ana María	****772**	Estimada parcialment
23540	15/02/2022	Escarrer Jaume, María Antonia	****872**	Estimada parcialment
23544	15/02/2022	Escarrer Jaume, María Magdalena	****581**	Estimada parcialment
23548	15/02/2022	Escarrer Jaume, María Mercedes	****137**	Estimada parcialment
23554	15/02/2022	Escarrer Jaume, Gabriel	****081**	Estimada parcialment
23559	13/02/2022	Real Company, Jordi Lluis	****993**	Desestimada
23575	10/02/2022	Junta de Compensació UE/82-01 Bellavista-c/ Trobdors	V57331621	Estimada parcialment
23650	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23654	15/02/2022	Mercados Centrales de Abastecimiento de Palma de Mallorca, S.A. (MercaPalma)	A07021751	Estimada parcialment
23717	15/02/2022	AENA	A86212420	Estimada
23737	15/02/2022	Assocació Barri Cívic de Santa Catalina	G57723017	Estimada parcialment
23763	15/02/2022	Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics	Q0775004E	Estimada parcialment
23780	14/02/2022	Vianants Mallorca		Estimada parcialment
23794	14/02/2022	Asociación de Industriales de Mallorca (ASIMA)	G07026529	Estimada parcialment
23817	14/02/2022	Asociación de Promotores Inmobiliarios de Baleares	G07096753	Estimada parcialment
23845	14/02/2022	Alarcón Ripoll, Joan Antoni	****573**	Estimada
23848	14/02/2022	De Dañobeitia Mota, Joseba	****472**	Estimada parcialment
23891	14/02/2022	Pomar Miró, Rafael Carlos	****579**	Estimada
23894	14/02/2022	Pomar Miró, Rafael Carlos	****579**	Estimada parcialment
23908	14/02/2022	Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliaria	Q0775005B	Estimada parcialment
24024	14/02/2022	Prodevisa, S.A.	A07117807	Estimada
24032	14/02/2022	Proagrup JPG, S.L.	B07304942	Estimada parcialment
24102	13/02/2022	García Avilés, Juan	****434**	Desestimada
24114	15/02/2022	Morey Rodríguez, José María	****496**	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
24142	14/02/2022	Prisma de Cotización, S.L.	B57630048	Estimada parcialment
24219	15/02/2022	Medina Nicolau, Pedro Andrés	****359**	Desestimada
24331	14/02/2022	Pastor Forteza, Juan Miguel	****319**	Estimada parcialment
24369	14/02/2022	Bibiloni Adrover, María	****213**	Desestimada
24383	14/02/2022	Torrecilla Ripoll, Andrés	****441**	Estimada
24428	14/02/2022	Junta de Compensación del SUNP 32-01 Can Fontet	V57844342	Estimada parcialment
24718	14/02/2022	Son Pacs Property, S.L.	****724**	Desestimada
24736	14/02/2022	Tugores Crespí, Jerónima	****004**	Estimada parcialment
25265	13/02/2022	Company Jaume, Maria Monserrat	****529**	Desestimada
25271	14/02/2022	Bohigas Llompart, Sara	****824**	Estimada parcialment
25275	15/02/2022	Barceló Bohigas, Maria Magdalena	****578*	Estimada parcialment
25279	15/02/2022	Sabater Serra, Bartolomé	****186**	Estimada parcialment
25281	15/02/2022	Torrens Busquets, Juana Maria	****832**	Estimada parcialment
25283	15/02/2022	Romaguera Pizá, Maria del Mar	****141**	Estimada parcialment
25286	15/02/2022	Pizá Terrades, Catalina	****038**	Estimada parcialment
25289	15/02/2022	Pizá Romaguera, Juan	****630**	Estimada parcialment
25292	15/02/2022	Torres Torres, Isabel	****618**	Desestimada
25296	15/02/2022	Romaguera Daviu	****795**	Estimada parcialment
25355	15/02/2022	Colom Daviu, Juana María	****388**	Desestimada
25388	14/02/2022	Guillermo Durán Inversiones, S.A.	A16619215	Desestimada
25431	14/02/2022	Araos Balear, S.L.	B57444390	Desestimada
25461	14/02/2022	Mayol Genovart, Bartolomé	****125**	Desestimada
25473	14/02/2022	Radoru Dos Mil Once, S.L.	B57698391	Estimada parcialment
25500	14/02/2022	Martorell Mesquida, Antonio Faustino	****578**	Estimada
25504	15/02/2022	Junta de Compensación SUP52-02 Son Pardo	V57310278	Estimada parcialment
25552	15/02/2022	Montilla Verd, María Dolores	****143**	Desestimada
25576	14/02/2022	Palma de Mallorca Aquarium, S.A.	A57129751	Estimada parcialment
25631	14/02/2022	Cañellas Frau, Vicente	****222**	Desestimada
25650	14/02/2022	Kobeaga Zurinaga, Jon Patxi	****207**	Estimada parcialment
25923	14/02/2022	Socías y Rosselló, S.L:	B07036569	Estimada parcialment
25963	14/02/2022	C.P. Parque Empresarial de Servicios de Transporte Sa Tapia	H57076986	Destimada
25986	14/02/2022	C.P. Parque Empresarial de Servicios de Transporte Sa Tapia	H57076986	Destimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
26104	15/02/2022	Son Vida, S.A.	A07006513	Estimada
26128	15/02/2022	Son Vida, S.A.	A07006513	Estimada
26348	15/02/2022	Vibelba, S.L.	B081143919	Desestimada
26359	15/02/2022	Vibelba, S.L.	B081143919	Estimada parcialment
26398	15/02/2022	Agropecuaria Mallorquina, S.A.	A07105372	Estimada parcialment
26479	15/02/2022	Promotora Reina 1957, S.A.	A07011406	Desestimada
26649	15/02/2022	Promotora Reina 1957, S.A.	A07011406	Desestimada
26879	14/02/2022	Marés y Picadís, S.L.	B07843097	Estimada parcialment
26911	14/02/2022	Joan Ra Inversions, S.L.	B07853443	Estimada parcialment
26920	15/02/2022	Sóller Invest, S.L.	B07962285	Estimada parcialment
26969	15/02/2022	Alonso-Cuevillas Fortuny, Víctor	****479**	Estimada parcialment
26989	15/02/2022	Casasnovas Coll, Andreu A.	****563**	Desestimada
27033	15/02/2022	Riera Pou, Jaime	****284**	Estimada
27139	15/02/2022	Regueira Oliver, Camilo	****477**	Desestimada
27179	15/02/2022	Truyols Moragues, Maria Neus	****736**	Desestimada
27192	15/02/2022	Nebot Colomer, Elisabet	****465**	Desestimada
27200	15/02/2022	Sastre Durán, Llorenç	****964**	Estimada parcialment
27203	15/02/2022	Caldentey Vidal, Alicia	****503**	Desestimada
27223	15/02/2022	Socías Carbonell, Damián Sebastián	****389**	Estimada
27226	15/02/2022	Coll Santandreu, Sebastiana	****126**	Estimada
27228	15/02/2022	García-Ruiz Massanet, Isabel	****060**	Desestimada
27259	15/02/2022	Reus Carbonell, Maria del Pilar	****171**	Estimada
27263	15/02/2022	Matas Salvá, Sebastián	****948**	Desestimada
27289	15/02/2022	Tomás Llinás, Francisca	****136**	Estimada parcialment
27295	15/02/2022	Pons Tomás, Maria Cristina	****564**	Estimada parcialment
27301	15/02/2022	Reus Beltrán, Antoni	****645**	Estimada
27324	15/02/2022	Pastoria Project, S.L.	B57664179	Estimada parcialment
27482	15/02/2022	Crespí Prunés, María	****641**	Desestimada
27526	15/02/2022	Pérez Miguel, Carlos	****340**	Desestimada
27564	15/02/2022	Barrios Sanz, María Magdalena	****974**	Estimada parcialment
27588	15/02/2022	Bonnín Llabrés, Venus	****508**	Estimada parcialment
27591	15/02/2022	Luciáñez Martín, Eugenio	****972**	Desestimada
27605	15/02/2022	Juan Vidal, Gabriel	****142**	Desestimada
27617	15/02/2022	Vaquer Caballería, Pedro Pablo	****510**	Desestimada
27652	14/02/2022	Matas Morro, Francisca	****139**	Estimada parcialment
27676	15/02/2022	Noguera Bibiloni, Juana	****845**	Desestimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
27688	15/02/2022	Gómez Bonet, Begoña	****193**	Estimada
27997	14/02/2022	Serra Arnau, Juan Manuel	****068**	Estimada parcialment
28016	14/02/2022	Mir Barceló, José Francisco	****880**	Desestimada
28023	14/02/2022	Sampol Frau, Bartolomé	****842**	Desestimada
28040	14/02/2022	Riutort Cloquell, Sebastià	****995**	Estimada
28288	15/02/2022	Carbonell Gual, Bernat	****653**	Estimada
28292	15/02/2022	Vibelba, S.L.	B08143919	Estimada parcialment
28345	15/02/2022	Vibelba, S.L.	B08143919	Estimada parcialment
28359	15/02/2022	Vibelba, S.L.	B08143919	Desestimada
28483	15/02/2022	Promociones Es Puixet, S.L.U.	B57011835	Desestimada
28508	15/02/2022	Oleza Guasp, Jaime	****625**	Estimada
28533	15/02/2022	Criteria Caixa, S.A.	A63379135	Desestimada
28625	15/02/2022	Junta de Compensación del Plan Parcial del Sector 59-01 Son Ametler II	V57435158	Desestimada
28764	15/02/2022	Antich Guasp, Bartolomé	****646**	Desestimar
28778	15/02/2022	Homar Oliver, Bartolomé	****327**	Desestimada
28804	15/02/2022	Forteza-Rey Riesco, Manuel	****716**	Desestimada
28830	15/02/2022	Montull Varela, Isabel	****505**	Desestimada
28847	15/02/2022	Sastre Durán, Jesús	****962**	Desestimada
28886	15/02/2022	Forteza-Rey Riesco, Manuel	****716**	Estimada
28896	15/02/2022	García Jiménez, Beatriz	****354**	Estimada parcialment
28914	15/02/2022	Construcciones Llabrés Feliu, S.A.	A07023013	Desestimada
28939	15/02/2022	Bordoy Oliver, Jaime	****672**	Desestimada
28970	15/02/2022	Montaner e Hijos, S.L.	B07042419	Estimada parcialment
28990	15/02/2022	Carbonell Albertí, Maria dels Reis	****824**	Desestimada
29047	15/02/2022	Llompart Juan, Bernado	****487**	Desestimada
29064	15/02/2022	de Salabert Coll, Arturo	****267**	Estimada
29130	15/02/2022	Arbós Jaume, María Teresa	****180**	Desestimada
29221	15/02/2022	Promotora Reina 1957, S.A.	A07011406	Desestimada
29300	15/02/2022	Fermoselle Paterna, Ángeles	****223**	Estimada
29398	15/02/2022	Seven Asset Management KG		Desestimada
29587	15/02/2022	Inmobisa Nueva, S.L.	B57676207	Estimada parcialment
29606	15/02/2022	Busquets Barceló, Vicente	****074**	Estimada
29612	15/02/2022	Asociación Balear Inmobiliaria Nacional e Internacional		Estimada parcialment
29654	14/02/2022	Diseño Balear del Marmol, S.L.	B07730849	Desestimada
29731	14/02/2022	La Cabaña y Asociados, S.L.	B07931983	Desestimada
29858	15/02/2022	Sastre Durán, Jesús	****962**	Desestimada
29892	15/02/2022	Cerdá Marí, Juan Rafael	****628**	Estimada
29949	10/02/2022	Promedi, S.L.	B07987548	Desestimada
29976	14/02/2022	Pons Ramis, José	****358**	Desestimada
29979	13/02/2022	Palmer Salvá, Miguel Ángel	****817**	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
29984	14/02/2022	Arrivi Macarro, Eduardo	****665**	Estimada parcialment
29999	15/02/2022	Serra Busquets, Sebastià	****806**	Estimada parcialment
30004	14/02/2022	Klimenko, Jorge Miguel	Y0277860B	Desestimada
30102	15/02/2022	Actuacionlegal Vilasagra, S.L.	B57972614	Desestimada
30111	15/02/2022	Villa Casita Blanca, S.A.	A07033046	Estimada parcialment
30136	15/02/2022	Albertí Barceló, Maria	****277**	Desestimada
30149	15/02/2022	Nova Área, S.L.	B07241342	Estimada parcialment
30183	15/02/2022	Distribuidora Rotger, S.L.	B07039514	Estimada parcialment
30217	15/02/2022	Comunidad de Religiosas de la Visitación de Santa María	R0700006J	Estimada parcialment
30256	15/02/2022	Toledo Ferrer, Miguel	****485**	Estimada parcialment
30328	15/02/2022	Religioses Tercìàries Trinitàries	R0700111H	Desestimada
30353	15/02/2022	Durán y Asociados Asesores 261, S.L.	B07789449	Estimada parcialment
30413	14/02/2022	Projecte Socioeducatiu Naüm	R0700696H	Estimada parcialment
30561	15/02/2022	Martorell Paquier, Dídac	****584**	Estimada parcialment
30713	15/02/2022	Col·lectiu Embat	G57128654	Estimada
30735	14/02/2022	Duran i Gelabert, Bartomeu	****047**	Estimada
30767	15/02/2022	Son Forsiego, S.A.	A07422017	Desestimada
30813	15/02/2022	Germans Bosch, C.B.	E16591422	Desestimada
30822	15/02/2022	La Herramienta Balear, S.A.	A07108608	Estimada parcialment
30842	15/02/2022	Bosch y Lozano, S.L.	B07069289	Desestimada
30872	15/02/2022	Haras Gestión de Suelo, S.L.	B57573495	Estimada parcialment
30899	15/02/2022	Inversion i Gestions Illenques, S.L.	B28212025	Estimada parcialment
30912	15/02/2022	Nova Televisió, S.A.	A07509698	Estimada parcialment
30925	15/02/2022	Polígono Cinco, S.L.	B57175028	Estimada parcialment
31051	15/02/2022	Coral Homes, S.L.	B88178694	Desestimada
31247	15/02/2022	Sol Energía Baleares, S.L.	B71378939	Estimada parcialment
31316	15/02/2022	Sa Sini Bona, S.L.	B57459224	Desestimada
31351	15/02/2022	Doxigosa Inversiones, S.L.	B16597411	Desestimada
31366	15/02/2022	Doxigosa Inversiones, S.L.	B16597411	Desestimada
31376	15/02/2022	Doxigosa Inversiones, S.L.	B16597411	Desestimada
31387	15/02/2022	Doxigosa Inversiones, S.L.	B16597411	Desestimada
31404	16/02/2022	Fundació tutelar per a persones amb discapacitat intel·lectual de Mallorca Amadip-Esment	G07448509	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Núm. doc.	Data	Interessat/da	NIF/CIF	Resultat
31436	16/02/2022	AA.VV. Sa creu vermella (Son Ferriol)	G57282477	Estimada parcialment
31443	16/02/2022	Mercadona, S.A.	A46103834	Estimada parcialment
31746	01/04/2022	Calafell Dols, Miquel	****322**	Estimada parcialment
31793	31/03/2022	AA.VV. Cala Major-Sant Agustí	G07469778	Estimada parcialment
31848	14/04/2022	Alloza Rosselló, Joan	****184**	Estimada

Segon.- Inadmetre, *per extemporànies, les següents al·legacions:*

Data presentació	INTERESSAT	DNI-NIF
06/06/2022	Hernández Lobato, Francisco	****146**
20/06/2022	PM Arquilab 1995, SLP	B07948227
20/06/2022	Llopir, S.L.	B57333197
20/06/2022	Distribuciones Mob, S.A.	A07204134
20/06/2022	PM Arquilab 1995, SLP	B07948227
20/07/2022	Mut Moyà, Jordi	****823**
23/08/2022	Cantallops Cañellas, Antonia	****265**
24/08/2022	Cantallops Cañellas, Catalina	****221**
24/08/2022	Estación de Servicio Son Sunyer, S.L.	B07877152

Tercer.- Informar *a aquelles persones que han presentat al·legacions que la correspondència de la seva al·legació amb l'Annex I, document on es motiva el sentit del present Acord (estimar, desestimar o estimar parcialment), es relaciona amb el número que es reflecteix a la columna "núm. doc."*

Quart.- Aprovar, *amb les prescripcions assenyalades a l'Annex II****,*** *amb caràcter definitiu el document de Pla General del municipi de Palma, segons documentació que el compon i a la qual es refer el primer incís de la present proposta d'Acord. D'acord disposa l'apartat 3r de l'article 165 del Reglament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl per a l'illa de Mallorca, forma part del present Acord l'Annex III, el qual recull les modificacions considerades no substancials respecte del document aprovat inicialment*

Cinquè.- Notificar *el present acord a totes aquelles persones que varen presentar al·legacions juntament amb un raonament motivat del sentit de la resolució.*

Sisè.- Donar compte *del present Acord a tots els departaments afectats de l'Ajuntament de Palma.*

Setè.- Remetre, *d'acord l'article 168 del Reglament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl a les Illes Balears, un exemplar diligenciat del document al Consell Insular de Mallorca així com a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.*

Vuitè.- Donar trasllat *del present Acord així com una còpia del document aprovat a la Delegació del Govern de les Illes Balears.*

Novè.- Donar trasllat *del present Acord a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.*

Desè.- Donar trasllat *del present Acord d'aprovació definitiva del document del Pla General a la Direcció General d'Aviació Civil.*

Onzè.- Ordenar *la publicació del present Acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears així com les normes urbanístiques corresponents juntament amb un extracte que faci constar els següents extrems:*

- *La manera amb la que s'han integrat en el Pla General els aspectes ambientals.*
- *La manera amb la qual s'han pres en consideració els resultats de la informació publica i consultes.*
- *Les raons per a l'elecció de l'alternativa seleccionada en relació amb les alternatives considerades.*
- *Les mesures adoptades pel seguiment dels efectes en el medi ambient de l'aplicació del Pla General.*

Tal document figura a la documentació la qual es dona compta al Plenari com " IX-IV_EXTRACTE (ART. 26 L 21/2013) registrat el dia 4

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'abril de 2023".

***Dotzè.- Informar**, a la ciutadania en general, que el contingut íntegre de la documentació que conforma el Pla General pot ser consultada a la següent adreça electrònica:*

https://ajtpalma.sharepoint.com/:f:/s/OPG-APROVACIINICIALREVISIPLAGENERAL/EuRZST0cX8NFg3sx0d2-fpcBIPblX73WNkG6ZyT6bDssPQ?e=8ZUxca

***Tretzè.- Informar** que d'acord amb el que disposa l'apartat 1r de l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears, el document aprovat serà executiu a partir de la publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears del present Acord, així com de les normes urbanístiques corresponents i que tindrà una vigència indefinida d'acord l'article 57 de la mateixa Llei.*

***Catorzè.- Informar** que d'acord disposa el Reglament de normalització lingüística de l'Ajuntament de Palma aprovat definitivament en sessió de 24 d'abril de 1987 (BOCAIB número 131, de 20 d'octubre), la versió del document de Pla General aprovat pel Ple és la versió catalana (articles 2n i 7è), per la qual cosa, aquesta prevaldrà davant qualsevol incongruència que pugui sorgir amb la versió castellana publicada al BOIB*

***Quinzè.- Adjuntar** al present Acord els següents documents annexos:*

***Annex I**: Informe de contesta raonada d'estimació o desestimació de les al·legacions, el qual esdevé de l'extracte del document elaborat per TERRITORIO y CIUDAD SLP en data 7 de novembre de 2022, el qual refer tant al Pla General com al Pla d'Ordenació Detallada. L'extracte que es publica només conté l'informe de les al·legacions referides al document de Pla General.*

***Annex II**: Prescripcions incorporades al document d'aprovació definitiva.*

***Annex III**: Informe de modificacions que ha sofert el document i que són considerades no substancials respecte de l'aprovació inicial del document de Pla General, previst a l'article 165 RLOUSM.*

***Setzè.- Ordenar** al personal responsable de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat per tal que iniciï els tràmits adients per a la redacció i aprovació d'un text refós que incorpori les prescripcions assenyalades a l'Annex II al document de Pla General."*

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, d'acord amb els articles 10, 45 i següents de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciós administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci.

Finalment, s'adverteix que **l'adreça electrònica per consultar el contingut íntegre de la documentació que conforma el Pla General**, reproduïda al punt Dotzè de l'anterior acord no és correcta, essent la correcta la següent:

https://ajtpalma.sharepoint.com/:f:/s/APROVACIODEFINITIVA/EvWUau7LMLdNlP2sY-t5PfABwGQEH5TJTJvGrRlVRFL45g?e=OMhPPA

Palma, 24 de maig de 2023.

La cap de Servei, Coordinadora de l'Oficina del Pla general i Model de ciutat
(Pilar Simón Aznar)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de ciutat, Habitatge digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla general i Model de ciutat

REVISIÓ DEL PLA GENERAL

DOCUMENT DIFERENCIAT DE PLA GENERAL

ANNEX I. INFORME DE CONTESTA RAONADA D'ESTIMACIÓ O DESESTIMACIÓ DE LES AL·LEGACIONS

EXTRACTAT DEL DOCUMENT ELABORAT PER TERRITORIO Y CIUDAD, S.L.P, amb data de signatura digital de 07.11.2022 i data d'entrada a la seu electrònica municipal el mateix dia amb el nom de 221107_ANNEX I INFORME AL·LEGACIONS_.PDF.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

12353
Son Garcies Vell del PGOU 1998

Síntesi

Tant l'al·legació 12.353 com la 12.420 sol·liciten la incorporació al sòl urbanitzable de la revisió del Pla General el sector denominat SUP-77-10 “Son Garcies Vell” que sorgeix després de la signatura de conveni urbanístic de 21-09-2011 amb l'Ajuntament, per a la tramitació de la Modificació Puntual del P.G.O.O.

L'Ajuntament-Ple aprova definitivament el 30-04-2015 la Modificació del P.G.O.O., delimitant el SUP 77-10 "Son Garcies Vell", amb la condició resolutòria consistent en què, si en el terme de cinc anys des de l'aprovació definitiva de la modificació, no estiguessin executades les obres consistents en el desdoblament del primer tram de la Ma.-30 i la millora de la connexió amb la Ma.-19 (obres de competència del Consell Insular de Mallorca -CIM-), quedaria sense efecte la modificació del P.G.O.O.

Que l'entitat al·legant ha presentat recurs de reposició contra l'Acord del Ple de l'Ajuntament de 29-07-2021, per la qual es desestimen les al·legacions presentades contra la sol·licitud de pròrroga o, eliminació de la condició resolutòria de la Modificació del PGOU; Recurs de reposició contra resolució de la Presidència del Consell de Gerència d'Urbanisme, de data 22-10-2021, per la qual, es denega la sol·licitud de suspensió de l'execució de l'Acord de 29-07-2021 i Recurs de Reposició contra l'Acord del Ple de l'Ajuntament de 22-10-2021 per la qual, es dona per instruït del Decret AJT 202120076, de 22-10-2021, pel qual es desestimen les al·legacions presentades contra la sol·licitud de pròrroga o, eliminació de la condició resolutòria; es deixa sense efecte, la Modificació el PGOU citada; procedeix a l'arxivament de l'expedient de Modificació puntual del PGOU amb la referència PA 04109 i denega la tramitació del Pla Parcial corresponent al SUP 77-10, Son Garcies Vell".

Que considera que malgrat subscriure's el Conveni, la Revisió del PGOU al no classificar com a urbanitzable el SUP 77-10 vulnerant el principi dels "actes propis", “així com els drets adquirits pels meus mandants”.

Que l'incompliment dels acords en el seu moment, així com la no incorporació a la Revisió del Pla General del convingut determinarà la incoació dels corresponents procediments judicials que poden afectar l'equilibri econòmic i pressupostari de l'Ajuntament de Palma.

Entre les argumentacions que es fan en els escrits que s'adjunta es manifesta que l polígon de sòl urbanitzable es va aprovar per a atendre una necessitat evidents de falta de terrenys legalment habilitat per al magatzematge de vehicles de lloguer i que la no execució del primer tram de la Ma.-30 i la millora de la connexió amb la Ma.-19, a realitzar pel Consell Insular de Mallorca, es va deure a la paralització del projecte per decisió i condicionaments del propi Ajuntament de Palma (exigència de carril bici i previsió del traçat del tramvia).

Anàlisi i Contestació

En l'expedient de la revisió del Pla General no té per objecte revisar si l'acord municipal adoptat el 22-10-2021; sense perjudici que es té com a antecedent (informació urbanística) de la qual es dedueix que en l'actualitat el sector denominat SUP 77-10 en transcórrer el termini previst en l'acord de 2015 sense l'execució de les infraestructures, s'han de tenir els terrenys com a sòl rústic.

El que es valora en el procés de revisió és si els terrenys en el nou model d'ordenació urbana-territorial poden quedar incorporats al procés de transformació urbanística amb la classificació de sòl urbanitzable i amb el destí que se sol·licita en l'al·legació (és a dir, que es recuperin les determinacions de la Modificació del PGOU 2015).

En aquest sentit, no es pot desconèixer que la classificació com a urbanitzable en 2015 del sector únicament es va justificar per a la implantació d'un ús principal específic (el d'aparcaments de vehicles de lloguer en posició pròxima a l'aeroport).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No pot desconèixer-se que ús és generador d'una important intensitat de trànsit (per això, en l'acord de 2015) es va condicionar la classificació com a urbanitzable a l'execució de millores viàries.
Aquestes millores no s'han realitzat; i ara, en el procés de revisió del planejament general, no s'enjudicia de qui és la responsabilitat de la no execució. Si no que es parteix, que els terrenys que van configurar el sector SUP 77-10 no estan transformats i aquesta realitat és la que es valora, conjuntament amb el contingut de l'al·legació de recuperar el destí urbanístic i paràmetres de l'anterior SUP 77-10.
Doncs bé, en el marc del procés de revisió del planejament general s'opta per descartar noves actuacions (o no executades) que incentiven l'ús del vehicle privat i que intensifiquen la sensació de congestió de l'illa. Per això, no existeixen motius per a recuperar (o atribuir) una classificació de sòl urbanitzable. Especialment, quan l'execució del sector suposaria una incidència en el trànsit del denominat Tram I del desdoblament de la Carretera Ma.-30 i tindria un efecte negatiu en la mobilitat a l'entorn de l'aeroport i en el conjunt de l'illa (en fomentar l'ús del vehicle privat).
Les necessitats actuals d'aparcament de vehicle de lloguer en les proximitats de l'aeroport poden resoldre's mitjançant edificis d'aparcament en altura en parcel·les no edificades del polígon Son Oms, que es troba ja urbanitzat, sense necessitat de transformar més sòl rústic.
Finalment és necessari recordar que els convenis urbanístics no comprometen la capacitat de planificació urbanística i que l'Administració conserva la potestat d'alteració de les determinacions prèviament adoptades, de manera justificada, tal com ocorre en aquest cas. En qualsevol cas, en el conveni urbanístic la classificació d'urbanitzable es feia dependre de l'execució del tram viari necessari per al bon funcionament del sector; aquesta execució no s'ha realitzat.
I ha d'aclarir-se que d'una simple previsió (per la Modificació del PGOU realitzada en 2015) d'una classificació de sòl urbanitzable per als terrenys (objecte d'aquesta al·legació) que segueixen en situació bàsica de sòl rural i, a més, una classificació d'urbanitzable sotmesa a condició resolutòria, no es deriven drets urbanístics patrimonialitzats per les persones propietàries; per això, no ha d'establir-se cap previsió en l'estudi econòmic del nou Pla General per a fer front a una hipotètica (per indeguda) indemnització per la decisió adoptada en el procés de revisió de mantenir la classificació de sòl rústic. En aquest sentit, l'article 6 apartat 2 de la LUIB estableix que "la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei".

Conclusió.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació analitzada, mantenint la proposta de classificació de sòl rústic i sense recuperar les condicions urbanístiques de la Modificació del PGOU 2016 per als terrenys de Son Garcies Vell.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

12420
Son Garcies Vell del PGOU 1998

Síntesi

Tant l'al·legació 12.353 com la 12.420 sol·liciten la incorporació al sòl urbanitzable de la revisió del Pla General el sector denominat SUP-77-10 “Son Garcies Vell” que sorgeix després de la signatura de conveni urbanístic de 21-09-2011 amb l'Ajuntament, per a la tramitació de la Modificació Puntual del P.G.O.O.

L'Ajuntament-Ple aprova definitivament el 30-04-2015 la Modificació del P.G.O.O., delimitant el SUP 77-10 "Son Garcies Vell", amb la condició resolutòria consistent en què, si en el terme de cinc anys des de l'aprovació definitiva de la modificació, no estiguessin executades les obres consistents en el desdoblament del primer tram de la Ma.-30 i la millora de la connexió amb la Ma.-19 (obres de competència del Consell Insular de Mallorca -CIM-), quedaria sense efecte la modificació del P.G.O.O.

Que l'entitat al·legant ha presentat recurs de reposició contra l'Acord del Ple de l'Ajuntament de 29-07-2021, per la qual es desestimen les al·legacions presentades contra la sol·licitud de pròrroga o, eliminació de la condició resolutòria de la Modificació del PGOU; Recurs de reposició contra resolució de la Presidència del Consell de Gerència d'Urbanisme, de data 22-10-2021, per la qual, es denega la sol·licitud de suspensió de l'execució de l'Acord de 29-07-2021 i Recurs de Reposició contra l'Acord del Ple de l'Ajuntament de 22-10-2021 per la qual, es dona per instruït del Decret AJT 202120076, de 22-10-2021, pel qual es desestimen les al·legacions presentades contra la sol·licitud de pròrroga o, eliminació de la condició resolutòria; es deixa sense efecte, la Modificació el PGOU citada; procedeix a l'arxivament de l'expedient de Modificació puntual del PGOU amb la referència PA 04109 i denega la tramitació del Pla Parcial corresponent al SUP 77-10, Son Garcies Vell".

Que considera que malgrat subscriure's el Conveni, la Revisió del PGOU al no classificar com a urbanitzable el SUP 77-19 vulnerant el principi dels "actes propis", “així com els drets adquirits pels meus mandants”.

Que l'incompliment dels acords en el seu moment, així com la no incorporació a la Revisió del Pla General del convingut determinarà la incoació dels corresponents procediments judicials que poden afectar l'equilibri econòmic i pressupostari de l'Ajuntament de Palma.

Entre les argumentacions que es fan en els escrits que s'adjunta es manifesta que l polígon de sòl urbanitzable es va aprovar per a atendre una necessitat evidents de falta de terrenys legalment habilitat per al magatzematge de vehicles de lloguer i que la no execució del primer tram de la Ma.-30 i la millora de la connexió amb la Ma.-19, a realitzar pel Consell Insular de Mallorca, es va deure a la paralització del projecte per decisió i condicionaments del propi Ajuntament de Palma (exigència de carril bici i previsió del traçat del tramvia).

Anàlisi i Contestació

En l'expedient de la revisió del Pla General no té per objecte revisar si l'acord municipal adoptat el 22-10-2021; sense perjudici que es té com a antecedent (informació urbanística) de la qual es dedueix que en l'actualitat el sector denominat SUP 77-10 en transcórrer el termini previst en l'acord de 2015 sense l'execució de les infraestructures, s'han de tenir els terrenys com a sòl rústic.

El que es valora en el procés de revisió és si els terrenys en el nou model d'ordenació urbana-territorial poden quedar incorporats al procés de transformació urbanística amb la classificació de sòl urbanitzable i amb el destí que se sol·licita en l'al·legació (és a dir, que es recuperin les determinacions de la Modificació del PGOU 2015).

En aquest sentit, no es pot desconèixer que la classificació com a urbanitzable en 2015 del sector únicament es va justificar per a la implantació d'un ús principal específic (el d'aparcaments de vehicles de lloguer en posició pròxima a l'aeroport).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No pot desconèixer-se que ús és generador d'una important intensitat de trànsit (per això, en l'acord de 2015) es va condicionar la classificació com a urbanitzable a l'execució de millores viàries.
Aquestes millores no s'han realitzat; i ara, en el procés de revisió del planejament general, no s'enjudicia de qui és la responsabilitat de la no execució. Si no que es parteix, que els terrenys que van configurar el sector SUP 77-10 no estan transformats i aquesta realitat és la que es valora, conjuntament amb el contingut de l'al·legació de recuperar el destí urbanístic i paràmetres de l'anterior SUP 77-10.
Doncs bé, en el marc del procés de revisió del planejament general s'opta per descartar noves actuacions (o no executades) que incentiven l'ús del vehicle privat i que intensifiquen la sensació de congestió de l'illa. Per això, no existeixen motius per a recuperar (o atribuir) una classificació de sòl urbanitzable. Especialment, quan l'execució del sector suposaria una incidència en el trànsit del denominat Tram I del desdoblament de la Carretera Ma.-30 i tindria un efecte negatiu en la mobilitat a l'entorn de l'aeroport i en el conjunt de l'illa (en fomentar l'ús del vehicle privat).
Les necessitats actuals d'aparcament de vehicle de lloguer en les proximitats de l'aeroport poden resoldre's mitjançant edificis d'aparcament en altura en parcel·les no edificades del polígon Son Oms, que es troba ja urbanitzat, sense necessitat de transformar més sòl rústic.
Finalment és necessari recordar que els convenis urbanístics no comprometen la capacitat de planificació urbanística i que l'Administració conserva la potestat d'alteració de les determinacions prèviament adoptades, de manera justificada, tal com ocorre en aquest cas. En qualsevol cas, en el conveni urbanístic la classificació d'urbanitzable es feia dependre de l'execució del tram viari necessari per al bon funcionament del sector; aquesta execució no s'ha realitzat.
I ha d'aclarir-se que d'una simple previsió (per la Modificació del PGOU realitzada en 2015) d'una classificació de sòl urbanitzable per als terrenys (objecte d'aquesta al·legació) que segueixen en situació bàsica de sòl rural i, a més, una classificació d'urbanitzable sotmesa a condició resolutòria, no es deriven drets urbanístics patrimonialitzats per les persones propietàries; per això, no ha d'establir-se cap previsió en l'estudi econòmic del nou Pla General per a fer front a una hipotètica (per indeguda) indemnització per la decisió adoptada en el procés de revisió de mantenir la classificació de sòl rústic. En aquest sentit, l'article 6 apartat 2 de la LUIB estableix que "la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei".

Conclusió.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació analitzada, mantenint la proposta de classificació de sòl rústic i sense recuperar les condicions urbanístiques de la Modificació del PGOU 2016 per als terrenys de Son Garcies Vell.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

12467

Síntesi.
Se sol·licita per entitat esportiva que les instal·lacions esportives (2 camps de futbol) autoritzades al parc de Son Fusteret siguin regularitzades mitjançant la qualificació d'equipament esportiu, alterant l'actual qualificació de SGEL/PJ-P 52-01-P EL *1d.

Anàlisi.
No pretén el nou planejament general eliminar les instal·lacions esportives executades des de 1999; no obstant això, això no ha de suposar la supressió de la qualificació de sistema general d'espais lliures (en la mesura que el planejament no pot disminuir l'estàndard actual de parcs públics per habitant de la ciutat).
El nou planejament aprovat inicialment pretén el reconeixement de les instal·lacions esportives executades a l'interior de la delimitació del parc per considerar l'ús esportiu compatible.
Així, la Norma 4.3.6 de la normativa del nou Pla General en tramitació regula el sistema general d'espais lliures i estableix en l'apartat 5 que amb caràcter general en ells es podrà permetre la implantació altres usos públics d'equipaments esportius descoberts i sense graderies, en una ocupació no superior al cinc per cent (5%) de l'àmbit; no obstant això, de manera expressa preveu la regularització de concretes situacions: “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”.
Ha de tenir-se present, que la configuració del Parc de Son Fusteret en la seva globalitat s'estén a una superfície superior a 10 hectàrees, atès que la fitxa incorporada a l'al·legació del sistema només es refereix a una subzona d'aquest.
Amb aquesta regularització es possibilita la regularització de les instal·lacions sense necessitat d'alterar la qualificació de sistema general d'espais lliures.
En la fase següent del nou Pla s'incorporarà en la fitxa particular d'aquest SGEL que la superfície permesa d'equipament esportiu es refereix a tot el SGEL de Son Fuster que funciona conjuntament.

Conclusió:
La finalitat perseguida per l'entitat al·legant es possibilita si bé mitjançant una solució diferent; per això, és una estimació parcial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

12592

Síntesi:

Sol·licita recuperar la classificació de sòl urbà de parcel·la en Establiments (Camí del Clot) classificada com a urbana en el PGOU 1998 i que compta amb infraestructures.

Anàlisi:
En aquesta zona de Establiments donat el seu caràcter de disseminat es procedirà a revisar la línia divisòria entre el sòl urbà i sòl rústic, especialment en la zona del Camí del Clot. I això perquè el grau d'urbanització en aquest camí no és uniforme: existeix un tram que compti amb serveis urbanístics i un altre que no el té. Per això, es reconeixerà el caràcter de sòl urbà a les parcel·les edificades que comptin amb accés a vial públic dotat de serveis urbanístics; a més en aquelles parcel·les de grans dimensions que només compten amb un petit enfront de vial públic només es reconeixerà com a urbà la part de la mateixa en la qual es disposa l'edificació que té aquest front; la resta (si la parcel·la és grans dimensions) es mantindrà com a sòl rústic o bé (si es grandària mitjana) s'atorgarà una zona d'ordenança que no permeti la segregació.

En aquest cas és una parcel·la rectangular de 2.500 m² aproximadament en la qual poden diferenciar-se dues situacions: una en la part oriental recolzada en el camí, està ja edificada i es troba en continuïtat i contigüitat (fita nord) amb la resta de la delimitació de sòl urbà que compta amb proveïment i electricitat i amb facilitat d'accedir a la resta de les infraestructures per a merèixer la condició de solar mitjançant el règim de compleció de l'article 29.2 LUIB. Per això, es proposa ajustar la delimitació del sòl urbà en aquesta zona, incloent la part de la parcel·la (més oriental) que és confrontant amb la vora reconeguda com a sòl urbà en la revisió del Pla General. Igualment, es proposa com a qualificació la zona d'ordenances J2i. En canvi, la resta de la parcel·la (zona occidental) es proposa amb la classificació de sòl rústic, per comptar amb massa forestal i pendent acusada del terreny. A més, les infraestructures existents no compten amb la intensitat i proporcionalitat per a servir a la major edificabilitat i densitat derivada d'ampliar el sòl urbà en el cas que s'incorporés també aquesta zona més occidental

Conclusió:
S'estima parcialment l'al·legació en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

12696

Síntesi:
Sol·licita l'exclusió de la parcel·la del carrer Gavella, 11 del SUB/77-01, Ses Calafats i el seu reconeixement com a sòl urbà

Anàlisi :
És una parcel·la de petites dimensions ja edificada localitzada en el límit del sector. Atesa la documentació presentada, cèdula d'habitabilitat i acreditació de la connexió als serveis urbans, mereix el reconeixement de la classificació de sòl urbà de la parcel·la objecte d'al·legació de conformitat amb les previsions de l'article 19.1.a) de la LUIB; en aquest sentit la parcel·la és confrontant en tota la seva fita sud amb la delimitació de sòl urbà vigent, integrant-se l'edificació i la parcel·la en l'estructura de l'assentament ja classificat com a urbà i disposant d'idèntics serveis que la resta de parcel·les d'aquest assentament ja reconegut com a urbà en el PGOU 1998
No obstant això, fins i tot tenint capacitat de connexió a les xarxes, la parcel·la no reuneix la condició de solar, per això el document del POD haurà d'assenyalar el tram de carrer de la mateixa com a "Mancança d'Infraestructures" ja que resta per materialitzar encintat i acerat. La qualificació a establir haurà de ser aquella que no comporti un canvi de l'ús actual reconegut en els antecedents administratius acreditats, per la qual cosa es proposa la seva qualificació en la zona d'ordenança L2a-VM, atribut (VM) que, com es regula en l'article 3.1.15 de la normativa urbanística del POD, permet la integració pacífica de les condicions derivades, en el present cas, de la cèl·lula d'habitabilitat, i que no suposen per tant un increment d'aprofitament sobre l'existent, ni major necessitat de serveis urbans.

Amb el reconeixement del caràcter de sòl urbà, els objectius d'ordenació del SUB 77-01 no es veuen perjudicats perquè ja es possibilitava en el document d'aprovació inicial la integració de l'edificació existent en l'ordenació del sector. En qualsevol cas, amb l'exclusió de la parcel·la objecte d'al·legació no s'alteren les condicions estructurals previstes per al sector per ser una reducció d'una petita porció, i, per contra, es facilita la gestió futura del sector en simplificar-se l'estructura parcel·lària objecte de l'actuació de transformació.

Conclusió:
Es proposa acceptar l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

12738

Síntesi.

L'escrit analitzat es correspon formalment amb un recurs de reposició contra l'acord de ple de 28-10-2021 de l'Ajuntament de Palma (que és el que aprova inicialment la Revisió del Pla General del municipi de Palma). En concret manifesta la seva oposició amb l'apartat 6 d'aquesta resolució que acorda "establir un règim addicional pel qual es determina que l'acord d'aprovació inicial del present Pla General així com l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Detallada -que es tramita de manera simultània-, no impediran la continuïtat de la tramitació d'aquells expedients de Modificació del PGOU de 1998 en els quals ja hagi recaigut acord d'aprovació inicial, podent aquests expedients culminar amb la resolució d'aprovació definitiva i aconseguir eficàcia abans de l'entrada en vigor del nou Pla General, tot això, sense perjudici que aquest Pla General i, en el seu desenvolupament, el POD puguin, de manera justificada, en fases següents incorporar aquelles alteracions que millorin l'ordenació detallada d'aquells àmbits".

I en termes idèntics s'expressa la Disposició Addicional Tercera de les Normes del Pla General (aprovat inicialment).

En l'escrit s'interpreta que *"els únics expedients de modificació puntual del (encara vigent) PGOU de 1998 que podrien ser aprovats serien aquells que ja haguessin estat aprovats inicialment en el moment d'adoptar-se aquest acord (és a dir, els ja aprovats inicialment a data 28-10-2021)". Doncs bé, la Norma 2.1.8 del Pla General (...) en referència específica a l'ordenació del Sector Ses Fontanelles) preveu el següent: "El Pla Especial ajustarà els coeficients de ponderació en funció dels diversos usos detallats que finalment estableixi. (...). No obstant això, no serà necessari la formulació del Pla Especial en el cas que la millora de l'ordenació detallada, conforme als objectius exposats. s'incorpori mitjançant Modificació Puntual del planejament general anterior que es trobi aprovada definitivament abans de la entrada en vigor d'aquest nou Pla General conforme als objectius indicats en l'apartat c) anterior. En aquesta hipòtesi s'integrarà directament la nova ordenació detallada aprovada en el POD."*

Considera l'entitat que formula l'escrit que aquest apartat de la norma preveu la possibilitat que l'ordenació del Sector Ses Fontanelles pugui dur-se a terme mitjançant una Modificació puntual del planejament general anterior que sigui aprovada definitivament abans que s'aprovi la Revisió del PGOU. I en aquest cas, l'ordenació detallada aprovada per aquesta Modificació puntual s'integrarà en el Pla d'Ordenació Detallada. Així doncs, "és evident que la intenció del que es preveu en la Norma 2.1 .8 del Pla General és permetre que l'ordenació detallada del Sector pugui incorporar-se a la Revisió del PGOU a través de l'aprovació d'una Modificació puntual del planejament general vigent, encara que la mateixa encara no hagi estat aprovada inicialment.

"En conseqüència, considerem necessari modificar l'apartat 6 d'aquest Acord i el règim de la Disposició Addicional Tercera del Pla General aprovat inicialment en els termes següents (...): "6. Establir un règim addicional pel qual es determina que l'acord d'aprovació inicial del present Pla General així com l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Detallada -...-, no impediran la continuïtat de la tramitació d'aquells expedients de Modificació del PGOIJ de 1998 en els quals ja hagi recaigut acord d'aprovació inicial, ni la tramitació o aprovació de la possible Modificació puntual de planejament del Sector Ses Fontanelles prevista en la norma 2.1 .8 del Pla General. podent aquests expedients culminar amb la resolució d'aprovació definitiva i aconseguir eficàcia abans de l'entrada en vigor del nou Pla General. Tot això, sense perjudici que aquest Pla General i, en el seu desenvolupament, el POD puguin, de manera justificada, en fases següents incorporar aquelles alteracions que millorin l'ordenació detallada d'aquells àmbits".

Igualment pretén que la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del nou Pla General quedin redactades en idèntic sentit que el proposat.

Anàlisi i contestació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Amb caràcter previ és necessari aclarir que la possibilitat d'interposar recurs de reposició contra l'acord d'aprovació del Pla General i del POD va ser un error en l'edicte publicat en el BOIB el 18-11-2021 que s'esmena en el BOIB de 20-11-2021.

Els actes tràmits (com és l'acord d'aprovació inicial d'un Pla General) no són susceptibles de ser recorreguts perquè no tenen naturalesa de resolució ni impedeixen la continuïtat del tràmit.

No obstant això, malgrat ser inadmissible com a recurs de reposició, l'escrit presentat (contra l'acord d'aprovació inicial i el contingut de la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del Pla General) és analitzat en aquesta fase amb el caràcter d'al·legació. L'anàlisi és el que segueix:

En primer lloc, la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del nou PG (en tramitació) té per objecte exclusiu els expedients de modificació puntual del PGOU 1998 sobre els quals ha recaigut (amb anterioritat) l'acord d'aprovació inicial.

Aquesta Disposició Addicional Tercera de les NNUU (del document del PG aprovat inicialment el passat dia 28-10-2021) és una norma que s'incorpora a iniciativa del Departament de Planejament amb la finalitat d'eliminar dubtes que poguessin sorgir sobre l'abast dels efectes de suspensió derivats de l'acord d'aprovació inicial (previst en l'article 51 LUIB) del nou PG sobre els expedients prèviament iniciats de modificació del PGOU 1998.

Doncs bé, la Disposició Addicional Tercera de les NNUU aclareix que l'acord d'aprovació inicial del nou PG (i del POD) no impedeix la continuació d'aquells expedients de Modificació del PGOU de 1998 que comptaven amb aprovació inicial (abans de la publicació en BOIB de l'acord plenari de 28-20-2021) i que, fins i tot, poden aconseguir l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor del nou Pla General (sense perjudici que el PG o el POD en fases següents puguin incorporar alteracions que millorin la ordenació detallada d'aquests àmbits).

En segon lloc, la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del nou PG (en tramitació) no té per objecte i per això, res diu sobre els teòrics expedients de modificació puntual del PGOU de 1998 que poguessin incoar-se amb posterioritat a la publicació de l'acord plenari d'aprovació inicial de 28-10-2021.

En tercer lloc, respecte a expedients de modificació del PGOU 1998 que puguin incoar-se a partir de la publicació de l'acord plenari de 28-10-2021 poden realitzar-se les següents consideracions a la vista dels continguts normatius incorporats en la normativa del nou PG i POD en tramitació, així com de la regulació establerta en la LUIB:

a) Existeixen concrets supòsits en els quals el nou PG (i POD) en tramitació es pronuncien sobre l'admissibilitat de possibles expedients d'innovació que puguin formular-se del PGOU de 1998 (amb posterioritat a l'acord d'aprovació inicial del nou planejament general) amb la finalitat d'anticipar propostes de reordenació que incorpora el nou PG. És a dir, en aquests concrets casos existeix ja un pronunciament del nou PG de compatibilitat amb el nou model urbà territorial general de determinades modificacions del PGOU 1998 que puguin incoar-se i tramitar-se (amb posterioritat a l'acord d'aprovació inicial de 18-10-2021) per considerar-les que són conforme amb els nous criteris d'ordenació general.

b) Entre aquests casos es troba de manera expressa el supòsit incorporat en la Norma 2.1.8 apartat 4 (nou PG) sobre la reordenació del sector de Ses Fontanelles, en el qual s'habilita que pugui anticipar-se mitjançant modificació puntual del PGOU de 1998 sempre que es faci conforme als objectius que indica l'apartat c) de la citada Norma 2.1.8.

c) De manera complementària, és necessari precisar que no és necessari modificar la redacció de la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del nou PG (ni l'apartat 6 de l'acord plenari de 18-10-2021) com pretén l'entitat al·legant per a addicionar els supòsits de modificacions contemplats en la Norma 2.1.8 apartat 4 (o els altres que expressament es contemplen) i això pel ja exposat: l'Addicional Tercera té per objecte els expedients de modificació puntual del PGOU 1998 en tramitació amb acord d'aprovació inicial prèviament adoptat, no té per objecte els que puguin incoar-se amb posterioritat a la publicació de l'acord plenari de 28-10-2021. A més, la Disposició Addicional Tercera és una norma de vigència temporal, cridada a extingir-se en el precís moment de l'entrada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

en vigor de la revisió del planejament general, perquè té per objecte la regulació de l'abast de la suspensió cautelar vinculat a l'aprovació inicial.

d) Finalment, ha de recordar-se que, segons l'article 51 apartat 2 (en relació amb el 1), de la LUIB, els efectes jurídics de suspensió de tramitació que es deriven de l'acord d'aprovació inicial del nou planejament general només afecten (en matèria de planificació) a la "tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament"; és a dir, no afecta la suspensió de la tramitació d'innovacions del planejament general. Per tant, teòricament és possible iniciar la tramitació de modificacions del PGOU vigent (1998) després de la publicació de l'acord plenari de 28-10-2021 encara que no estigui previst en les pròpies Normes, si bé en aquests casos, caldrà avaluar la coherència amb els nous principis i objectius de la revisió expressats en el PG i *POD aprovat inicialment.

Conclusió: es desestima l'al·legació presentada, sense perjudici que s'aclareix la possibilitat de formular una modificació del PGOU 1998 conforme la previsió de la Norma 2.1.8 apartat 4 del nou Pla General aprovat inicialment.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13114

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbà de la finca de 15.000 m² a Son Fusteret integrada en el SGEL/PJ-P, 52-07-P, per considerar que compta amb tots els serveis urbans.

Anàlis
La parcel·la objecte d'al·legació amb edificacions pròpiament agràries (perquè és una "possessió", amb "portessis", magatzems, antics estables i vaqueries, galliners, caseta amb pou, "safareig", etc..,) està classificada en el PGOU 1998 com a sòl rústic AT-H, i s'emmarca en una gran peça, també classificada com a sòl rústic que es qualifica com a sistema general d'espais lliures, enclavada entre la Ma.-13 i el Camí Vell de Bunyola/Carrer d'Eusebi Estada. Es tracta aquesta d'una peça de gran rellevància per a la conformació del model d'ordenació urbanístic-territorial plantejat pel planejament vigent així com per la revisió del Pla, donada la seva condició de parc connector del Corredor Ecològic de Ses Vies, que s'estén des del Parc de les Estacions fins al Torrent Gros, i de gran importància també en aquest àmbit per a la mitigació de l'afecció acústica d'aquesta artèria viària.
Si bé és cert que la parcel·la objecte d'al·legació dona enfront del carrer existent (Carrer d'Eusebi Estada) per la qual discorren serveis, no pot per això reconèixer-se de manera automàtica el seu caràcter de sòl urbà.
En primer lloc, de procedir-se a aquesta classificació, els serveis dimensionats actuals serien insuficients al no haver-se previst el seu propi dimensionament amb la consideració d'aquesta parcel·la (de gairebé 15.000 m²) com a sòl urbà, sinó que les xarxes són per a atendre altres sectors de sòl ja classificats com a sòl urbà.
La STS de 3 d'abril de 1996 manifesta que *"no es pot imposar a la Corporació autora del Pla una classificació diferent a la desitjada pel mer fet de l'existència d'uns serveis que, repetim, per trobar-se justament en la línia divisòria de les dues classes de sòl, no poden servir per a allargar, potser indefinidament, el sòl urbà."*
En aquest mateix sentit l'article 15.1.b) de la LUIB disposa que el simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal o amb vies que delimitin el sòl urbà no implicarà que el terreny tingui la condició de solar. Igualment, l'article 21.3.B) del TRLSRU 2105 estableix que el fet que el sòl sigui confrontant amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

En segon lloc, la delimitació de sòl no pot créixer com a taca d'oli per contigüitat (com pretén l'al·legació); la classificació de sòl urbà és un acte reglat, no comptant la parcel·la objecte d'al·legació amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB, posat no n'hi ha prou amb l'existència del conjunt de serveis urbans que exigeix l'article 22 sinó que, a més, existeixin amb les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament; el que no concorre en aquest cas, atès que la parcel·la de 15.000 m² en el planejament actual tenia una condició de rústica sent les edificacions pròpiament agràries, fins i tot amb galliners, antics estables vaqueries com indica la pròpia al·legació.
S'evita així que sota l'argument existència d'urbanització en els terrenys confrontants pugui produir l'allargament del sòl urbà de manera indefinida, desproporcionada i injustificadament. En aquest sentit, la STS d'1 de juliol de 2000, afirma que *"... el sòl urbà s'ha d'acabar en algun punt físic del terreny, si no es vol que l'acció urbanitzadora s'estengui com a foc lent inexorablement mitjançant el joc de la contigüitat amb zona urbanitzada; el sòl urbà arriba fins on arribin els serveis urbanístics que s'han realitzat per a l'atenció d'una zona urbanitzada, i ni a un metre més*". D'igual forma la STS de 14 de desembre de 2001 declara: "*No cal classificar com a urbà un terreny que limita amb urbanitzacions consolidades però que estigui separada d'elles per la voluntat del Municipi de mantenir el sòl urbà en el límit de les urbanitzacions existents.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Dita, en altres termes: el sòl urbà no pot expandir-se necessàriament com si fos una taca d'oli mitjançant el simple joc de la contigüitat dels terrenys amb zones urbanitzades…"
En tercer lloc, la classificació de sòl urbà, conforme a la regulació de l'apartat 1 de l'article 19 de la LUIB, únicament pot reconèixer-se als terrenys que (a més de disposar de tots els serveis urbanístics que exigeix l'article 22 amb les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament) que el planejament general expressa inclogui en aquesta classe de sòl perquè hagin estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà. I sent uns terrenys de 1,5 hectàrees classificats com a sòl rústic en el PGOU de 1998, no pot reconèixer-se que hagin estat legalment sotmesos a un procés d'integració que ara faci que mereixin la seva classificació de sòl.

Conclusió.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13137

Síntesi:
1.- (Pàgina 12): s'especifica que com a punt d'intercanvi entre els diferents modes es disposa de l'estació intermodal de Palma, caldria afegir que hi ha altres punts d'intercanvi entre els autobusos interurbans i urbans com són les àrees d'intercanvi del Fan - Mercapalma, l'Hospital Son Llàtzer, la Porta des Camp, l'Ocimax, l'Hospital Son Espases i Son Dureta.
2.- (Pàgina 13): s'hauria de detallar que l'EMT Palma està ja integrada tarifàriament amb el TIB, de tal forma que la targeta intermodal del TIB ja es pot utilitzar en tota la xarxa de l'EMT Palma.
3.-(Pàgina 16): s'afirma que és impossible augmentar la capacitat de la xarxa mitjançant l'increment de freqüències ja que l'eix viari no pot absorbir la circulació de més autobusos. Es si més no sorprenent que un eix viari que suporta més de 16.000 vehicles diaris, no pugui suportar l'increment de la circulació d'autobusos, quan aquests només representen un 5% del trànsit total de la via, A més, tal i com es pot apreciar al plànol de la pàgina 50, no sembla que amb les actuacions previstes hi hagi problemes de salutació en el tram d'avingudes on més busos hi circulen, S'hauria d'aclarir en base a quin criteri es fa aquesta afirmació o eliminar-la.
4.- (Pàgina 16): a l'hora d'afirmar que cal una reformulació de l'esquema de línies s'hauria de tenir en compte que la major part dels moviments en transport públic són perifèria - centre, atès que és al centre on es concentra la demanda de transport públic i no per casualitat, sinó per la densitat d'activitat econòmica, comercial i d'oci del centre juntament amb el fet que es tracta d'un lloc amb fortes restriccions de circulació i d'aparcament. Per tant, des de l'EMT es creu que s'hauria d'eliminar a referència a la reformulació de l'esquema de línies.
5.- (Pàgina 17): els canvis significatius de les línies 3 i4 estan girats. La línia 2 fa actualment el seu itinerari original, passant pel Fortí. La línia 14 no ha tingut cap canvi de traçat ni de parades
6.-Pàgines 51 i 52: s'ha tingut en compte a l'hora de valorar les pèrdues de trànsit que la millora de les condicions circulatòries, molt probablement, induirà nova demanda en vehicle privat?
7.- (Pàgina 76): el nou desenvolupament de Son Ametller llinda amb el carrer Aragó, on hi circula la línia 3, amb 6 expedicions per sentit i hora en aquest tram.
8.- (Pàgina 77): el nou desenvolupament de Son Bordoy es troba també proper al tragat de la fase 1 del tramvia de Palma.
9.- (Pàgina 77): el nou desenvolupament de Son Toells disposa de parada al Poliesportiu Rudy Fernández i és el tram de les línies 46 i 47 amb menor demanda, per tant, hi hauria capacitat per tal d'absorbir la demanda generada. Disposen de via directa pel carrer Andrea Doria per anar cap al centre, sense necessitat de realitzar cap transbordament.
10.- (Pàgina 78): la línia 10 té un interval de pas de 15 minuts. La línia 11 té un interval de pas de 40 minuts
11.- (Pàgina 80): al respecte de la creació d'una línia circular per les avingudes on haurien de transbordar els viatgers de les diferents línies radials, des de l'EMT es considera que és una solució molt dolenta perquè experiències anteriors han demostrat que la major part del passatge vol passar per l'àrea d'intercanvi de la plaça d'Espanya. La línia Circular 1 que és proposa no tindria capacitat per absorbir tota la demanda que generarien aquest allau de transbordaments innecessaris i, per tant, és del tot primordial que les línies radials continuïn arribant fins a la plaça d'Espanya des del seu corredor principal. Al respecte de les línies perimetrals, es poden estudiar, però la morfologia de la xarxa viària a Palma sense unes rondes ben definides entre les avingudes i la Via de Cintura, no ajuden a que aquestes línies tinguin un recorregut pràctic, amb una certa distanciació dels dos sentits. Sorprèn la Figura 84 que barriades denses com Son Roca i Son Ximelis quedin sense transport públic o que, el carrer Aragó, segon corredor més important de Ciutat en transport públic, quedi sense una línia que el recorri en la seva integritat. Per aquesta raó, l'EMT sol·licita a l'equip redactor que retiri aquesta proposta del Pla General i en consensuï una amb l'EMT Palma.
Pàgina 82: en relació als aparcaments dissuasius, des de l'EMT es sol·licita que, en la mesura del possible, aquests s'ubiquin propers a les àrees d'intercanvi ja servides en l'actualitat pel

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

transport públic com poden ser I 'Aquàrium, Fan - Mercapalma, l'Hospital Son Llàtzer, l'hospital Palmaplanas, l'Hospital Son Espases o Portopí.
12.- (Pàgina 92): l'EMT no està d'acord amb l'afirmació que no es pugui incrementar el servei al centre pel fet que ja en passen 87 busos/hora. Tot depèn de com es redistribueixi el viari públic, en aquests moments molt favorable al vehicle privat.

Anàlisis:
1.- Es pren nota d'aquesta observació i s'ha inclòs a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
2.- Es pren nota d'aquesta observació i s'ha inclòs a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
3.- Aquesta afirmació es realitza des d'un punt de vista d'operació de la xarxa; ja que l'alta concentració d'autobusos al mateix eix viari i parades dificulta el compliment dels horaris i redueix la velocitat comercial. Actualment hi ha diversos trams de la xarxa on circulen més de 60 autobusos/hora, en molts moments durant el dia es poden veure 3-4 vehicles circulant un darrera l'altre.
Des d'un punt de vista de capacitat, les Avingudes, poden absorbir sense problema un augment de trànsit dels autobusos.
Es pren nota d'aquesta observació i s'ha reformulat aquesta afirmació a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
4.- La xarxa de bus urbana de Palma, com la de moltes altres ciutats a Espanya, manté una estructura similar des de fa dècades, un model radiocèntric, amb línies que connecten la perifèria amb el nucli urbà i on es garanteix una alta freqüència de pas al centre pel solapament de diverses línies.
Aquesta estructura no s'adapta a la nova realitat de Palma, on han augmentat els nuclis urbans fora del centre així com el pes de nous generadors de mobilitat fora de la Via Cintura.
Per tal de donar resposta a la mobilitat generada pel PGOU i a la demanda generada pel canvi del repartiment modal cap a modes més sostenibles, cal repensar quina és l'estructura de xarxa més idònia per la ciutat de Palma del futur.
5.- Es pren nota d'aquestes observacions, s'han dut a terme les correccions corresponents a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
Es pren nota d'aquestes observacions, s'han dut a terme les correccions corresponents a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
6.- No s'ha considerat. L'objectiu d'aquest apartat es valorar l'impacte en quant a la redistribució del trànsit de les actuacions analitzades. Son Ametller disposa de dos àrees de nou desenvolupament, la primera s'ubica al c. Aragó, on hi circula la L3. En canvi la segona àrea es troba una mica allunyada de les parades de bus, la línia més propera és la L5. Es pren nota de l'observació, s'ha dut a terme les correccions corresponents a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
7.Es pren nota de l'observació, s'ha dut a terme les correccions corresponents a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
8.- Es pren nota d'aquestes observacions, s'han dut a terme les correccions corresponents a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
9.-Es pren nota d'aquestes observacions, s'han dut a terme les correccions corresponents a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
10.- La proposta de nova configuració de la xarxa d'autobusos urbans és resultat de l'aplicació d'un model teòric d'adaptar una xarxa ortogonal a l'estructura urbana de Palma.
Es presenta com una idea, que pot servir de punt de partida per una nova configuració de xarxa que doni resposta a la mobilitat de Palma dels propers anys.
Amb la nova configuració de línies radials i circulars, es generen nous punts d'intercanvi, funció que a la xarxa actual realitza principalment plaça d'Espanya. Les línies circulars del centre es projecten com línies d'alta capacitat (BRT).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

És una proposta, és necessari dur a terme un estudi específic per definir la configuració òptima de l'estructura de la xarxa per Palma del futur que doni servei a totes les barriades de la ciutat.
Es pren nota d'aquestes observacions, s'han dut a terme les correccions corresponents a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma
11.- La proposta del Pla General sobre el traçat de les xarxes d'autobusos no és vinculant en correspondre aquesta funció al PMUS. No obstant això, el que sí que fa el nou Pla General és formular una recomanació de quin han de ser els requisits de la xarxa que millor s'ajusti al model de mobilitat sostenible que propugna el nou Pla General.

Com s'ha exposat, la cerca d'una xarxa isòtropa amb línies radials i línies concèntriques respon al nou model de ciutat policèntrica que proposa el Nou Pla General i al qual també aspira els primers treballs de la revisió del PMUS, la qual cosa permetrà reconduir la forta jerarquia que presenta l'estructura urbana actual.

Evidentment, la xarxa proposada ha de quedar completada amb la integració del carrer Aragó, Són Ximelis i Son Roca.
12.- Aquesta afirmació es realitza des d'un punt de vista d'operació de la xarxa; ja que l'alta concentració d'autobusos al mateix eix viari i parades dificulta el compliment dels horaris i redueix la velocitat comercial.
Des d'un punt de vista de capacitat viària, les Avingudes, poden absorbir sense problema un augment de trànsit dels autobusos.
Es pren nota d'aquesta observació i s'ha reformulat aquesta afirmació a la nova versió de l'Estudi de mobilitat del PGOU de Palma

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13223

Síntesi:
Ampliació voravia al Carril Bici a l'Av. Comte de Sallent, entre c. 31 de desembre i c. Blanquerna

Anàlisi.
Si bé la Revisió del Pla General implementa el traçat del Carril Bici en el tram assenyalat en l'al·legació i estableix condicions generals de disseny i execució d'aquesta mena d'infraestructures d'acord amb les observacions plantejades en l'al·legació, seran els projectes d'obres ordinaris en desenvolupament del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (o bé, en desenvolupament del Programa de Millora i Revitalització de barris) els que defineixin i dissenyin aquest tipus d'obres amb el nivell de precisió derivat de la sol·licitud de l'al·legació.

Conclusió:
Es proposa estimar l'al·legació en el sentit manifestat en l'informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13328

Síntesi.
Sol·licita l'exclusió del sistema general SGEC/MM-P, 77-04-E (MercaPalma) d'una parcel·la edificada que mai ha estat expropiada.

Anàlisi
La revisió del Pla General proposa classificar la parcel·la objecte d'al·legació com a sòl urbà i qualificar-la com a sistema general de serveis urbans, Centre de Proveïment General Alimentària, la gestió del qual està encomanada per l'Administració a la Societat Anònima Mercats Centrals de Proveïment de Palma (MERCAPALMA S.A) que constitueix un "medi propi" i servei tècnic de l'Ajuntament de Palma i de l'Administració de l'Estat, a través de la Societat estatal MERCASA.
En el document de la Revisió del Pla General aprovat inicialment es manté la qualificació vigent de sistema general amb destinació al servei públic de proveïment alimentari; les determinacions particulars d'implantació de l'edificació es remeten a les condicions d'edificació del Pla Especial de la Modificació i Ampliació aprovada definitivament el 05.06.2006.
L'ampliació aprovada en 2006 dels terrenys amb destinació a aquest sistema general, es troba majoritàriament urbanitzada. No obstant això, queda pendent d'expropiació (en favor de la societat beneficiària de la mateixa i gestora de l'àmbit, MercaPalma S.A.) la parcel·la objecte d'al·legació. La parcel·la està edificada i es localitza en una posició que es troba separada del recinte de MercaPalma. Tant per la seva petita grandària, posició i trobar-se edificada mai ha estat instada la necessitat de la seva expropiació per MercaPalma S.A. A més aquesta societat pública sí ha presentat informe sol·licitant la seva ampliació en terrenys confrontants a l'actual recinte del Sistema General, en una superfície de 125.000 m² aproximadament. Entre els terrenys proposats per a l'ampliació no s'inclou la parcel·la objecte de l'al·legació.
En conclusió, es proposa excloure de la qualificació de sistema general la parcel·la objecte d'al·legació, tenint en compte la innecessitat de la seva expropiació per al compliment dels objectius previstos per MercaPalma S.A, per a l'ampliació de les actuals instal·lacions. En conseqüència, es proposa qualificar la parcel·la amb una tipologia que reconegui l'edificabilitat que s'ha materialitzat en la mateixa (F0a-VM). S'haurà d'afectar aquesta parcel·la amb la delimitació del vial -al qual dona front- amb manca d'infraestructures, perquè procedeixi a la compleció d'aquells serveis infraestructurals pendents d'executar per a aconseguir així la condició de solar, conforme al règim de l'article 19.2 LUIB

Conclusió:
Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, acceptar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13350

Síntesi.
Sol·licita el canvi de classificació a sòl urbà en Carrer Calç Forner, 17, per comptar amb serveis i estar edificat amb llicència des de 1964.

Anàlisi:
Es tracta d'una parcel·la confrontant al sòl urbà delimitat ja en el PGOU 1998 que es troba edificada al carrer Calç Forner, 17 del nucli urbà de S'Aranjassa.

No obstant això, ha de tenir-se present que el carrer és la que serveix de límit del sòl urbà; i no pot admetre's que qualsevol parcel·la que d'enfront d'un viari hagi de comptar amb el reconeixement de sòl urbà. El sòl urbà té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. D'una altra part, la parcel·la té una superfície major que les edificades a l'altre marge del carrer; això significa que de reconèixer el caràcter de sòl urbà i la qualificació de 2Ba, faria que en la parcel·la poguessin ser edificades més habitatges, la qual cosa compromet la capacitat de les xarxes actuals que no van ser dimensionades per al creixement urbà de l'altre marge.

Conclusió:
Es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13411

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13578

Síntesi.

La Conselleria Presidència, Funció Pública i Igualtat manifesta que en la Fitxa del Sistema General d'Equipament Comunitari "Antic quarter d'intendència Son Banya" amb codi SGEC/AS-P 84-01-E que és de titularitat de la comunitat autònoma, ha estat alterada; en el PGOU actual s'identifica com SGEC/ES-P 84-01 i se li atribueix l'ús detallat de seguretat (ES). I que en la proposta que fa el nou Pla General aprovat inicialment se li atribueix com a ús detallat l'assistencial (AS); considerant la Conselleria que aquest ús detallat fa inviable no només l'ús que actualment té l'immoble (cedit a l'empresa GEIBSAU) per a la gestió de les emergències sinó "que a més dificultaria la implantació d'altres possibles serveis activitats propis del Govern de les Illes Balears que permetrien la reutilització i la recuperació d'aquest espai singular en el sòl rústic del municipi". Per això, sol·licita com a qualificació més apropiada la de Sistema General d'Equipament Comunitari amb ús detallat d'Administratiu-Institucional.

Anàlisi.
En el PGOU 1998 vigent la qualificació detallada de l'ús de sistema general d'equipament era congruent amb l'afectació a l'ús d'aquarterament que tenia anteriorment el "Antic quarter d'intendència son Banya"; per això, se li va atribuir l'ús de "Seguretat".

Aquest ús d'equipament vinculat a la defensa es troba en l'actualitat desafectat, estant destinat a usos de protecció civil. En el document d'aprovació inicial s'ha establert com a ús de sistema general d'equipament amb destinació específica d'assistencial.

És necessari corregir la qualificació de sistema general d'equipament assistencial que és un error. No obstant això, no pot adoptar-se la qualificació de sistema general d'equipament comunitari perquè en la nova sistemàtica d'usos que adopta el nou Pla General el servei de protecció civil (d'emergències) s'enquadra dins del grup de serveis urbans. En concret, els serveis urbans inclouen els usos de serveis públics singulars, aquests són aquells serveis públics no relacionats amb la xarxa d'infraestructures i requereixen instal·lacions específiques per al seu funcionament, com és el cas de protecció civil, defensa nacional, seguretat ciutadana.

El Pla li confereix les condicions d'edificació que precisin/precisen perquè puguin complir la seva funcionalitat. A més, en la següent fase, es proposa incorporar en la normativa que les parcel·les qualificades de Serveis Urbans de Protecció Civil es podran destinar, a més de l'ús propi de serveis urbans i al d'equipament administratiu-institucional amb caràcter de compatibilitat.

En conseqüència, en la fitxa del Sistema General Son Banya "Antic quarter d'intendència son Banya" s'explicitarà com a ús global: el de serveis urbans relacionats amb la protecció civil i altres serveis públics singulars. S'admetran igualment els usos d'equipaments relacionats.
Conclusió:
Es proposa acceptar l'al·legació en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13581

Síntesi.

1. A la norma 3.1.7, 7.2.2 i 7.3.3 del Pla General de l'Ajuntament de Palma es fa remissió que les infraestructures estan condicionades a la normativa autonòmica, i en concret al Pla Territorial de Telecomunicacions, que no està adaptat a la normativa sectorial de telecomunicacions, és a dir a la LGT, la qual cosa implica que, per exemple, a la norma 7.2.2 s'estableixi que cal una autorització prèvia per a la instal·lació d'infraestructures de telecomunicacions quan aquesta previsió és contrària al règim de intervenció administrativa recollit a la LGT.

2. A les normes 7.3.6, 7.3.7, 7.4.3, 7.4.5 del Pla General i l'article 2.2.4, punt 4, apartat 4.1 i 4.2 del règim d'usos del POD no ve previst de forma expressa les infraestructures de telecomunicacions com en altres apartats de les Normes, la qual cosa es podria arribar a entendre com que aquestes infraestructures no estan permeses en aquestes àrees. Es proposa que s'inclogui als articulats esmentats que "s'admeten en totes les posicions les instal·lacions de telecomunicacions", per evitar crear inseguretat jurídica als operadors.

3. S'assenyala que l'article 3.1.7 apartat 1 g) infringeix l'art. 34.4 de la LGT, que adverteix que les normatives elaborades per les administracions públiques "hauran de respectar els paràmetres i requeriments tècnics essencials necessaris per garantir el funcionament de les diferents xarxes i serveis de comunicacions electròniques." I, per tant, no poden obligar els operadors a justificar-los. Igualment s'ha de corregir a l'art. 3.2.7 del POD, a l'apartat 2 i 3.

4. Articles 10.1.3 apartat 3 del POD recull la prohibició d'instal·lar antenes a les façanes dels edificis, cosa que contravé l'art. 34.5 de la LGT. Igualment, l'article 10.1.5 del POD referit a edificis catalogats també pot suposar una restricció al desplegament de xarxes.

Anàlisi.

1. La Norma 3.1.7 es refereix a llicència urbanística municipal i actes subjectes a comunicació prèvia., i no s'esmenta en cap lloc al Pla Territorial de Telecomunicacions.
   La Norma 7.2.2 (Matriu d'Ordenació d'activitats a Sòl Rústic) estableix una regulació sintètica ja que és un quadre d'usos prohibits, admesos i condicionats al sòl rústic i en què no s'esmenta el Pla Director de Telecomunicacions. El règim d'aplicació es desenvolupa a les Normes específiques per a cada categoria de sòl.
   La Norma 7.3.3. (categoria de les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció -AANP) no fan referència al Pla director sectorial de telecomunicacions. Cal tenir present que els àmbits d'AANP són les àrees de més valor de protecció que s'incorporen a la Xarxa Natura, per la qual cosa l'admissibilitat de qualsevol infraestructura està sotmesa al que estableixi el PORN i el PRUG que s'imposen a qualsevol altre instrument de planificació i que compta amb unes regles prevalents (article 19 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2. La referència a l'esmentat Pla Director de Telecomunicacions es fa a la Norma 7.3.4 que regula la categoria de les Àrees naturals d'especial interès -ANEI- també establertes per la Llei autonòmica (Llei 1/1991, de 30 de gener, de espais naturals i de règim urbanístic de les àrees de protecció especial de les Illes Balears).
Doncs bé, es proposa millorar la redacció amb la regulació següent: *"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, si escau, resulti d'aplicació."*

3. En relació amb la Norma 7.3.5 (relativa a la categoria d'Àrees d'interès Natural per planejament general -AIN-) que és una categoria de sòl protegit proposat pel nou Pla General s'incorporarà un apartat del tenor següent: *"A 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. "*

La Norma 7.3.6 regula els usos a la categoria d'Àrees Rurals d'interès paisatgístic (ARIP), que és una categoria pròpia del Pla Territorial Insular; doncs bé, es proposa incorporar la redacció següent*: "Igualment s'admetran les infraestructures de telecomunicacions en aquesta categoria en el 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."*
La Norma 7.3.7 regula els usos a la categoria de Zones d'Interès Paisatgístic per planejament municipal (ZIP); doncs bé, s'incorporarà un apartat amb la redacció següent: *"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."*
Pel que fa al 7.4.3, 7.4.5 del Pla General, s'ajustarà per eliminar les referències al Pla Director Sectorial de Telecomunicacions i al Pla Territorial.

4. A l'article 3.1.7 (Construccions permeses per sobre de l'alçada reguladora) es considera encertada la redacció, ja que s'especifica clarament que les antenes de telecomunicació puguin tenir les condicions que necessitin en funció de servei a realitzar, però, lògicament , haurà de justificar-se, sense que això suposi cap restricció de paràmetres i requeriments tècnics "essencials" necessaris per garantir el funcionament de les diferents xarxes i serveis de comunicacions electròniques. La mateixa observació s'estén a l'article 3.2.7, que només fa una tramesa a l'article 3.1.7. No es pot confondre la necessitat de justificació amb infracció de la LGT.

Per això, es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

5. A l'article 10.1.3 apartat 3 del POD, el que diu és que “Amb caràcter general aquestes antenes s'evitarà ubicar-les a les façanes”. No es prohibeix, se sol·licita que s'eviti. A més, en un altre punt del mateix apartat de diu. "Excepcionalment, s'admetran la localització d'antenes a façana d'edificis no catalogats per a servei de mòbils de seguretat i d'emergències i telefonia mòbil……."

   Per tant, es proposa desestimar aquest apartat.

Conclusió.
Es proposa admetre aquelles consideracions realitzades a l'al·legació conforme a l'anàlisi realitzada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13662

L'al·legació planteja les següents qüestions:

1. Els règims d'ús establerts al Pla General per a determinades categories de sòl rústic protegit i sòl rústic comú no s'ajusten a la legislació sectorial de telecomunicacions. L'autorització d'infraestructures relatives a xarxes i esteses de telecomunicacions se supedita al fet que hagin estat declarades d'utilitat pública i que a més estiguin previstes per un Pla Territorial. (Article 34.6 de la Llei 912014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions).

1. En relació amb l'article 8.2.21 (Infraestructures dels serveis de telecomunicacions 5G i serveis radioelèctrics) proposa que es revisi el subapartat punt 3.d) que estableix l'obligació de connectar els quadres d'enllumenat i les arquetes principals de telecomunicacions. Referent a això, caldria aclarir el destí que tindran els conductes ja que en cas de ser de tipologia elèctrica ha d'ajustar-se a les distàncies mínimes de separació entre les instal·lacions d'energia elèctrica i les de telecomunicacions, establertes per la normativa tècnica d'aplicació de l'apartat.4.3 de [a Norma UNEIX-133100-1:2002, "infraestructures per a xarxes de telecomunicacions. Part 1: Canalitzacions subterrànies".

2. En relació amb l'article 9.2.9 (infraestructura comuna de telecomunicacions) punt 1. b) del POD en el qual s'estableix la facultat de poder obligar a la instal·lació d'una ICT en cas que es consideri perillosa o antiestètica la col·locació d'antenes individuals en un edifici, es proposa que aquesta instal·lació s'adapti al que s'estableix en l'article 6 del Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, que estableix les circumstàncies en les quals és obligatori la instal·lació d'una ICT.

3. Article 10.1.3. Condicions generals de les instal·lacions necessàries en edificacions no catalogades. Es recomana revisar ja que prohibeix la instal·lació d'antenes en façanes, resultant contrari al art.34.5 de la LGTel.

Anàlisi.

1. Respecte a la primera al·legació, cal aclarir que l'article 34.6 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions (en relació amb la regulació establert en la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis) el que ve és a substituir la necessitat de llicència prèvia d'instal·lació o funcionament per la declaració responsable en determinats suposats (en funció de grandària i localització) per a la instal·lació de xarxes públiques de comunicacions electròniques o d'estacions radioelèctriques, especialment quan ja prèviament l'operador ha presentat a l'Administració competent un pla de desplegament o instal·lació de xarxa de comunicacions electròniques, en el qual es contemplin aquestes infraestructures o estacions, i sempre que el citat pla hagi estat aprovat per aquesta administració.

   Ara bé, la regulació que incorpora el Títol VII de les Normes del PG aprovat inicialment no realitza cap pronunciament respecte a si la implantació d'aquestes instal·lacions requereix llicència o, bé, declaració responsable. El que determina és que en sòls rústics protegits les mateixes han de ser conformes al Pla Director Sectorial d'aplicació (o fins i tot, al Pla d'Ordenació de Recursos Naturals, en espais naturals protegits), la qual cosa és una

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

regulació compatible amb el contingut de l'article 34.6 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions.

No obstant això, es procedirà a ajustar la normativa per a eliminar la referència a la necessitat de prèvia declaració d'utilitat pública, perquè si l'actuació està prevista en un PDS, aquesta ve implícita; en els altres casos, la determinació si la implantació requereix declaració d'interès general o no, haurà de resoldre's en funció de l'entitat i localització de la instal·lació conforme a les exigències de la LUIB, l'article 34.6 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions i la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

2. Respecte a la proposta de revisar l'article 8.2.21 (Infraestructures dels serveis de telecomunicacions 5G i serveis radioelèctrics) per a incorporar la necessària observació de les distàncies mínimes de separació entre les instal·lacions d'energia elèctrica i les de telecomunicacions, es considera encertada. I, així, es proposa incorporar al citat precepte, corresponent a l'apartat d), d'aquest article, la necessitat de respectar les distàncies mínimes de separació entre les instal·lacions d'energia elèctrica i les de telecomunicacions.

3. Pel que respecta a l'article 9.2.9. punt 1 del POD, en relació a la preinstal·lació per a disposar facilitar l'accés a les infraestructures comunes de telecomunicacions en les parcel·les urbanístiques de nova construcció, es considera que l'article ja deixa clar que això és d'acord amb el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i també al posterior Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació

4. En l'article 10.1.3 apartat 3 del POD, el que diu és que "Amb caràcter general aquestes antenes s'evitarà situar-les en les façanes". No es prohibeixen, se sol·licita que s'eviti. A més, en un altre punt del mateix apartat de diu. "Excepcionalment, s'admetran la localització d'antenes en façana d'edificis no catalogats per a servei de mòbils de seguretat i d'emergències i telefonia mòbil ……."

Conclusió.
Les normes del PG i el POD en matèria de telecomunicacions s'ajustaran de conformitat amb l'anàlisi que es fa de la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13693

Síntesi.
Sol·licita que es reconsideri la proposta de tres sistemes generals d'espais lliures inclosos en l'actuació del ARI-PE/69-04, proposant com a alternativa que es mantingui la qualificació industrial de les parcel·les sobre les quals es proposen o es plantegi la seva qualificació com a sòl residencial.

Anàlisi:
L'àmbit objecte d'al·legació constitueix una àrea d'ordenació diferida (definida en la norma 2.1.4 del PGE), àrea que precisa de la futura formulació i aprovació d'un instrument de planejament de desenvolupament per a establir la seva ordenació completa i detallada. Ha de manifestar-se, per tant, que serà aquest instrument de desenvolupament el que defineixi de manera concreta les determinacions d'ordenació d'aquesta actuació. Ara bé, la proposta d'aquells elements que conformen i defineixen el model d'ordenació i la seva estructura, sí que correspon, tal com estableix l'article 36 de la LUIB, al Pla General. És precisament el disseny i proposta dels sistemes generals d'espais lliures 69-08,69-09 i 69-10, inclosos en aquesta àrea de reforma interior, els que es qüestionen en l'al·legació.

La justificació del disseny i proposta dels mateixos es descriu en la pròpia fitxa urbanística del ARI-PE/69-04 de les Normes del Pla General així com en la memòria justificativa del mateix (apartat 3.3.1.B). En relació a l'afecció sobre edificacions existents, ha de recordar-se que es tracta d'edificacions posteriors a la façana a la qual donen les parcel·les sobre les quals s'erigeixen i que, en l'actualitat, tenen un règim de fora d'ordenació per aixecar-se en la zona de servitud i policia del torrent Na Bàrbara amb el qual confronten. És per això, que fins i tot la denominació d'aquests tres sistemes generals presa el nom del torrent, puix que tracten de recuperar un espai associat de manera natural, i com s'ha expressat, jurídica, al llera fluvial. Aquests tres elements formen al seu torn part del corredor ecològic també denominat Na Bàrbara, i pertanyen a la infraestructura vedi prevista en el nou model d'ordenació. El manteniment de la qualificació d'ús industrial o la seva alternativa a ús residencial en les parcel·les objecte d'al·legació, no constitueix una opció possible per al planejament general (ni per al de desenvolupament que es pugui plantejar) a causa de la posició, localització i afecció de les mateixes en relació a la presència del torrent Na Bàrbara.

Conclusió:
Per tot el que s'ha exposat, es proposa la desestimació d'aquesta al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13716

Síntesi:
Sol·licita la creació d'una nova línia regular d'autobusos o l'ampliació de l'actual línia 14 de l'EMT fins a la urbanització Son Gual II, així com la seva connexió amb centres escolars zones D i E.

Anàlisi:
El Nou Pla general estableix com un dels seus principals objectius, el garantir una mobilitat eficient i sostenible, objectiu que al seu torn es basa, principalment, en la potenciació i millora del transport col·lectiu i de les maneres no motoritzades, així com una adequada localització de les noves activitats urbanes. Dit això, i si bé la sol·licitud de la part al·legant és congruent i alineada amb les pretensions del Nou Pla, no competeix a aquest el disseny i traçat de les línies de transport col·lectiu municipals, competència que recau en l'EMT. El nou Pla es limita a recomanar que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús, xarxa que es caracteritza per una estructura centralista generadora de temps elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat. Per a això planteja de manera indicativa, per part del nou Pla (pàgina 141 i 146-147 de la memòria justificativa) una estructura de distribuïdors (que no de línies regulars d'autobús) alternativa a l'existent. Serà per tant el PMUS 2020-2030 el que hagi d'establir el traçat concret de les línies regulars que donen servei al municipi de Palma.

No correspon acceptar la proposta en el marc de l'expedient de revisió del planejament general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13722

Síntesi

L'ampliació del recorregut del carril bici i del corredor de capacitat baixa amb inclusió de variables ambientals fins al centre de la Urbanització Són Gual II.

Anàlisi:
El Nou Pla disposa el traçat del recorregut de la xarxa de carril bici i de corredors ambientals, apareixent aquest traçat en el Plànol O.10 assenyalat per la part al·legant, i també en altres plans i esquemes gràfics incorporats en la documentació del pla.
Detectada l'errada gràfica, es modificarà el plànol d'ordenació O.10 en el sentit que indica l'al·legant.

Es proposa, per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes expressats en l'informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13727

Síntesi:
Sol·licita la creació d'una via alternativa de connexió de Son Gual amb el nucli de Sant Jordi a través de sòl rústic d'alta fragilitat ambiental.

Anàlisi:
La part al·legant proposa la creació d'un nou vial territorial, amb un traçat previst contrari al model d'ordenació previst pel Nou Pla. En efecte, la proposta de la part al·legant incideix en l'estructura general del nou model d'ordenació previst, puix que suposa afecció per transcórrer sobre terrenys amb una alta fragilitat ambiental (AANP i ANEI), no precisant-se d'una millora de l'accessibilitat en aquest nucli que derivi en l'obertura d'un nou vial, independentment que puguin escometre's millores en el traçat de corbes o asfaltat de l'accés actual a la urbanització, competències del Departament d'Infraestructura de l'Ajuntament o organisme sectorial competent. Es proposa en aquest sentit desestimar l'al·legació presentada.
S'haurà de procedir no obstant això, en la següent fase de tramitació del Pla, a l'ajust del traçat definitiu en els plànols d'ordenació de la xarxa de connectors verds i carril bici que discorre per aquest entorn a la xarxa de camins públics existents.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13741

Síntesi:
Sol·licita que es procedeixi a l'ajust de la qualificació de la parcel·la situada en Marquès de la Romana 12, integrada en una Àrea de Planejament Incorporat.

Anàlisi:
La parcel·la objecte d'al·legació es regula pel que es disposa en l'Estudi de Detall usos i construccions en la zona de servitud de protecció del tram de la façana maritima del Molinar (Des del C/. Bartomeu Barceló Mir fins C/. Alferez Canals Aleman), aprovat definitivament per acord de ple de 25 de març de 2003 (BOIB Núm. 65 de 10-05-2003) limitant-se el Nou Pla a la seva integració en l'àrea de planejament incorporat API/76-01.
L'al·legació sol·licita l'esmena d'aquest estudi de detall, motivada per un acte sobrevingut, en aquest cas, la modificació de la zona de servitud de protecció (O.M. 31/12/2008).

A la vista d'aquesta al·legació es considera oportú adoptar els següents criteris en l'àmbit:
1) Evidentment el Pla General i el POD transcriuran la delimitació del domini públic marítim-terrestre i la zona de servitud de protecció en aquest tram de costes conforme a la partió aprovada vigent.
2) El POD ha d'establir l'ordenació detallada completa en l'àmbit de l'Estudi de Detall abans citat. Per tant, incorporarà la qualificació detallada de cada parcel·la.
3) En la zona que abans de la modificació de la partió s'incloïa com a servitud de protecció i ja (després de la nova partió) ha quedat exclosa, el POD establirà les qualificacions i alineacions determinacions que havia incorporat el PGOU 1998.
4) No obstant això, en les zones que continuen sent zona de servitud de protecció en l'actualitat es mantindran les qualificacions, alineacions i altures establertes en l'Estudi de Detall aprovat en 2003, perquè aquest instrument és el que legitima que pugui mantenir-se l'homogeneïtzació de façanes a menys de 20 metres de la línia de ribera.

Per tant, dins de la zona de servitud de protecció no s'incorporarà cap alteració de les previsions de l'Estudi de Detall; qualsevol alteració pretesa haurà d'instrumentar-se en el futur mitjançant una adequada justificació en la proposta d'innovació del propi instrument assumit com API.
Es proposa per tant, acceptar de manera parcial, en els termes expressats en aquest informe, l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13844

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbà d'una parcel·la classificada en el planejament vigent com a sòl rústic, en la vora urbana del nucli de Gènova.

Anàlisi:
La parcel·la objecte d'al·legació no compleix amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té serveis i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13870

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbanitzable d'una parcel·la a Son Rapinya-Son Xigala.

Anàlisi:
La proposta de reclassificació de sòl rústic presentada és contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. La parcel·la a més és part de la Infraestructura Verda i Blava establerta en el nou Pla, estant en gran part classificada com una àrea d'interès natural derivada del curs d'un torrent que la travessa d'oest a est.

Conclusió:
Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13907

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13913

Síntesi:
Sol·licita que es reconsideri la proposta de tres sistemes generals d'espais lliures inclosos en l'actuació del ARI-PE/69-04, proposant com a alternativa que es mantingui la qualificació industrial de les parcel·les sobre les quals es proposen o es plantegi la seva qualificació com a sòl residencial.

Anàlisi:
L'àmbit objecte d'al·legació constitueix una àrea d'ordenació diferida (definida en la norma 2.1.4 del PGE), àrea que precisa de la futura formulació i aprovació d'un instrument de planejament de desenvolupament per a establir la seva ordenació completa i detallada. Ha de manifestar-se, per tant, que serà aquest instrument de desenvolupament el que defineixi de manera concreta les determinacions d'ordenació d'aquesta actuació. Ara bé, la proposta d'aquells elements que conformen i defineixen el model d'ordenació i la seva estructura, sí que correspon, tal com estableix l'article 36 de la LUIB, al Pla General. És precisament el disseny i proposta dels sistemes generals d'espais lliures 69-08,69-09 i 69-10, inclosos en aquesta àrea de reforma interior, els que es qüestionen en l'al·legació.
La justificació del disseny i proposta dels mateixos es descriu en la pròpia fitxa urbanística del ARI-PE/69-04 de les Normes del Pla General així com en la memòria justificativa del mateix (apartat 3.3.1.B). En relació a l'afecció sobre edificacions existents, ha de recordar-se que es tracta d'edificacions posteriors a la façana a la qual donen les parcel·les sobre les quals s'erigeixen i que, en l'actualitat, tenen un règim de fora d'ordenació per aixecar-se en la zona de servitud i policia del torrent Na Bàrbara amb el qual confronten. És per això, que fins i tot la denominació d'aquests tres sistemes generals presa el nom del torrent, puix que tracten de recuperar un espai associat de manera natural, i com s'ha expressat, jurídica, al llera fluvial. Aquests tres elements formen al seu torn part del corredor ecològic també denominat Na Bàrbara, i pertanyen a la infraestructura vedi prevista en el nou model d'ordenació. El manteniment de la qualificació d'ús industrial o la seva alternativa a ús residencial en les parcel·les objecte d'al·legació, no constitueix una opció possible per al planejament general (ni per al de desenvolupament que es pugui plantejar) a causa de la posició, localització i afecció de les mateixes en relació a la presència del torrent Na Bàrbara.

Conclusió:
Per tot el que s'ha exposat, es proposa la desestimació d'aquesta al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13952

Síntesi.
El pla aprovat inicialment incorpora la prohibició de construcció en sòl rústic en aquelles zones qualificades com a Àrees de Prevenció de Risc, entre les quals es troba el parcialment el Nucli Rural de Puntiró. És completament errònia la seva inclusió en el Pla
L'origen de la problemàtica es troba en el Decret llei 9120 i es pretén estendre ara al Pla General amb el que es dificultarà la correcció.
El Decret llei 912020, segons l'Exposició de motius, amplia *"les prohibicions d'edificar en habitatges unifamiliars en les zones de sòl rústic en el qual sembla clarament justificada la prohibició, com són les Àrees de Prevenció de Riscos (SRP-APR)", i això puix que "aquestes àrees presenten per definició un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de despreniment".*
Concretament, en el seu article 4, estableix la prohibició d'edificar en aquells terrenys que estiguin inclosos en una APR, com és el cas de Puntiró, exceptuant únicament les explotacions agropecuàries.
Es prohibeix l'edificació en totes aquestes àrees sense tenir en compte que les APR coexisteixen amb una altra categoria de sòl rústic pel que hi ha diversitat de zones, situacions i escenaris que haurien d'haver-se valorat.
Que el Pla incorpori com a pròpia la mesura, la qual cosa seria redundar en l'error. I el fa en la Norma 7.3.8 apartat 3 que estableix que no s'admet la implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades en la delimitació de les APR (erosió, despreniment, d'incendi i d'inundació.
La prohibició d'edificació en zones APR del Pla és innecessària, per trobar-se aquest jeràrquicament per sota del Decret que ja la preveu. A més provoca que quan es modifiqués la llei (excloent de la limitació o prohibició de construcció als nuclis rurals fins i tot afectats per APR), així i tot, aquesta decisió no tindria aplicació directa en el terme de Palma, puix que el Pla general pot resultar més restrictiu que aquesta norma general i amb això, bé mantenir-se la prohibició, bé hauria d'escometre's novament la modificació del Pla General, la qual cosa resultaria lent i greument perjudicial per als propietaris.
Per això, tractant-se d'assentaments ja edificats i d'ús residencial no té sentit prohibir de manera generalitzada la seva edificació sobre la base de la seva qualificació APR, assimilant-los a terrenys rústics no edificats. Se sol·licita que s'exclogui de la prohibició d'edificar habitatges unifamiliars en els nuclis rurals o, com menys, que sigui el planejament municipal o "el pla parcial el que realitzi una ordenació individualitzada sobre aquest tema a exclusió de l'aplicació genèrica del Decret llei".

Anàlisi.
El nucli rural és una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. En última instància, la qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas, la LUIB ha possibilitat el reconeixement d'aquests assentaments sempre que compleixin determinades condicions.
Per això, de conformitat amb la LUIB (article 26) i el PTIM (Norma 25), la revisió del PG proposa, de manera justificada, el reconeixement com a nucli rural de l'assentament del Puntiró (NR/87-01).
La Norma 7.3.8 apartat 3.2 de les Normes del PG aprovat inicialment, no estableix la prohibeix genèrica de les edificacions en les APR, sinó la prohibició d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Aquesta és una prohibició que efectivament ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. Però això, no ho fa en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

una norma innecessària. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions que no estiguin permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la. Si la legislació vigent s'altera referent a això i l'Ajuntament considera oportú que en zones de riscos i baix determinades condicions es pogués autoritzar determinats usos i construccions, no seria necessari realitzar una revisió del Pla sinó una simple modificació d'aquest, que és un procediment més simplificat.
En qualsevol cas, la tendència de la legislació urbanística, ambiental i sectorial és de limitar o prohibir la implantació de noves edificacions en zones de riscos, especialment en àrees del sòl en situació bàsica de sòl rural.
Com s'ha exposat, el nucli rural és una categoria especial del sòl rústic, però encara sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic (i fins i tot amb la categoria de nucli rural) i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació d'APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establerts per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Però la prohibició de la implantació de nous habitatges en NR que, al temps, es trobin en APR no és contradictòria amb la regulació de l'apartat 7 de l'article 6.4.1, apartat 7 del POD per als nuclis rurals ("que en les zones de riscos, es disposarà obligatòriament de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous"), perquè el que es prohibeix és la construcció de nous habitatges no d'edificacions auxiliars o destinades a altres usos admesos. No obstant això, es perfeccionarà la redacció d'aquest apartat 7 per a evitar dubtes.
Conclusions.
Es proposa desestimar l'al·legació primera sobre eliminació de prohibició d'edificar nous habitatges unifamiliars en APR.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13981

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13991

Síntesi
Catalogació dels diferents elements patrimonials a la zona de Son Ferriol i el Pla de Sant Jordi i proposta de corredors verds.

Anàlisi
1. Hostal de Can Blau: s'accepta l'al·legació procedint a la catalogació d'aquest element en el nivell C, donades les característiques tipològiques així com el valor que aporta al conjunt escènic en aquest àmbit..
2. Habitatge tradicional: l'entorn de la carretera de Manacor en la zona de Can Tunis va ser analitzat i les edificacions que es van trobar es van observar molt alterades. Solament la 387 i la 381, que no són confrontants, conserven els seus trets estètics. La resta ha viscut fortes alteracions que han portat a minvar els valors de les citades i a la seva descarti. Es tracta d'una zona que, com unes altres, van tenir valors en els anys d'elaboració del pla anterior però que actualment són inexistents. Solament estarien motivades les figures de preservació per la seva continuïtat visual, que no es dona. Per això es desestima l'al·legació en relació a la inclusió dels habitatges de l'entorn de Can Tunis a Son Ferriol.
3. Proposta de corredor verd urbà Camí de Son Verí- Can Valent. A la següent fase del document es valorarà la possibilitat d'incorporar aquests corredors ecològics una vegada es constati amb els serveis tècnics municipals la titularitat pública dels camins pels quals discorre i, si escau, que el seu traçat no comporta noves expropiacions. En tot cas, en els terrenys inclosos de la delimitació del Parc agrari (Pla de Sant Jordi), el Pla Especial que els desenvolupi podrà proposar nous corredors verds no previstos al Pla General, com el que es proposa en aquest apartat de l'al·legació
4. Proposta de corredor verd urbà camí de Cas Correu-Son Ametller. En l'anàlisi que s'ha realitzat en el document d'Aprovació Inicial del Pla General no s'han considerat tots els corredors verds que puguin activar-se sinó només els de major valor a nivell estructural; no obstant això, en la següent fase del document es valorarà la possibilitat d'incorporar aquests corredors ecològics una vegada es constati amb els serveis tècnics municipals la titularitat pública dels camins pels quals discorre. En tot cas, en ser terrenys inclosos de la delimitació del Parc agrari (Pla de Sant Jordi), el Pla Especial que el desenvolupi podrà proposar nous corredors verd no prevists en el Pla General, com és aquest cas.
5. Catalogació C similar a Son Colt "Arquitectura civil. Cases de possessió Habitatge rural
Es documenta l'originalitat de les edificacions de la parcel·la 23, polígon 30, que s'identifiquen com Cas Correu. A aquesta proposta de l'al·legació s'han de sumar les edificacions de la parcel·la següent. Ambdues daten de finals del segle XIX, però han tingut reformes en la segona meitat del segle XX. Ambdues, en sòl rústic comú, es considera interessants, per això es proposen catalogar mitjançant C incloent els molins com a part de la finca. S'accepta l'al·legació en els termes exposats.
6. Catàleg de les ruïnes i possible ús per equipament educatiu ambiental vinculat al parc agrari.
Desgraciadament les edificacions ruïnoses són casos als quals la protecció ha arribat tard i la reconstrucció de la qual no és viable. Els valors arquitectònics s'han perdut. No obstant això, els usos que es plantegen si són admissibles dins de l'àmbit rural en el qual es troba la parcel·la i existeixen altres maneres de posar en valor la significació dels fets que l'antiga escola acumula. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest sentit.
7. Assegurar la protecció de les restes arqueològiques i incorporar al catàleg de jaciments.
S'assumeix la informació, es consulta la bibliografia i el mapa i es procedeix a incloure en el catàleg dins de la categoria de jaciments sense declaració de BIC. Es proposa estimar l'al·legació.
8.Incloure en el catàleg, arquitectura militar i defensiva. Espais de Memòria Històrica.
Se sol·licita incloure 6 plataformes de bateries datades en la Guerra Civil per valor com a lloc històric. S'exposa que eren part del campament de la sisena bateria legionària Son Orlandis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Aquesta, segons es recull en el llibre de Jesús Rodríguez Saiz i Javier Rodríguez Amador titulat la defensa de Mallorca (2015), es va aixecar per un projecte aprovat al novembre de 1939 per a quatre peces de 10 cm. La bateria, en servei des de 1940, és desartillada a la fi dels anys 50, sent després utilitzades les seves instal·lacions com a magatzems d'Intendència.
Aquests elements es troben en una àrea de sòl rústic comú e la categoria general i formen part de la Parc Agrari (Pla de Sant Jordi), el qual s'ordenarà detalladament mitjançant el Pla Especial d'Ordenació. Les sis plataformes que se sol·licita catalogar podran protegir-se d'aquesta manera i ser acompanyades, com ara també succeeix, d'algun projecte de posada en valor de la Memòria Històrica més ampli, a tall d'exemple, el catàleg d'Espais i Itineraris de Memòria i Reconeixement Democràtic de les Illes Balears que es regeix mitjançant Llei 2/2018, de 13 d'abril, de memòria i reconeixement democràtics de les Illes Balears.
Cal destacar que aquests elements no puguin ser destruïdes per ser uns terrenys sobre els quals el Pla General no preveu la seva transformació. A més, al no comptar amb cobertes, forjats i/o materials de fàcil desaparició, es pressuposa, que no seran objecte de saquejos que puguin posar en perill la seva permanència. De fet, la seva permanència testifica que el tipus d'element es manté sense interferències de moment.
No obstant això, s'accepta incloure la catalogació de les bateries antiaèries.
9. Proposta de corredor verd urbà camí de Muntanya-Són Joant. Malgrat ser un camí històric la continuïtat del qual s'ha vist retallada per les instal·lacions de l'actual aeròdrom de Son Joan; en la següent fase del document es valorarà la possibilitat d'incorporar aquest tram com a corredors ecològics una vegada es constati amb els serveis tècnics municipals la titularitat pública dels camins pels quals discorre. En tot cas, a l'es terrenys inclosos de la delimitació del Parc agrari (Pla de Sant Jordi), el Pla Especial que el desenvolupi podrà proposar nous corredors verd no prevists en el Pla General. com el que es proposa en aquest apartat de l'al·legació
10. Catalogar elements de l'arquitectura tradicional en la ruta de la transhumància
L'al·legació sol·licita l'adequació de la inclusió d'un aljub com a element de valor etnològic en Àrea d'Interès Agrari dins del parc Agrari, on a més com a subcategoria es troba en una àrea de prevenció de riscos. Aquest element, registrat adequadament, es troba en l'àmbit del Parc Agrari Pla de Sant Jordi, l'ordenació detallada del qual es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial, el qual es presenta com l'instrument més adequat per a la gestió de l'aljub. Mentrestant, en la parcel·la en la qual es troba s'impedeixen obres que posin en perill aquest element, que, com uns altres, es reparteixen pel terme de Palma formant part del paisatge tradicional de l'àmbit agrari. Es proposa desestimar l'al·legació.
11. Nou Corredor verd urbà a Son Ferriol.
En la següent fase del document es valorarà la possibilitat d'incorporar aquest tram com a corredors ecològics una vegada es constati amb els serveis tècnics municipals la titularitat pública dels camins pels quals discorre i que la seva continuïtat es troba garantida, (en l'actualitat truncada pel traçat de la Ma.-30). No obstant això es considera que la continuïtat del Camí de la Muntanya troba dificultats pel recinte de l'aeroport, per això, té major potencialitat el camí de la Milana- Camí nou Son Banya. En tot cas, en ser terrenys inclosos de la delimitació del Parc agrari (Pla de Sant Jordi), el Pla Especial que el desenvolupi podrà proposar nous corredors verd no prevists en el Pla General. com el que es proposa en aquest apartat de l'al·legació.
12. Nou Corredor verd urbà Coll d'en Rabassa-- Son Gallard-Son Llàtzer.
En l'anàlisi que s'ha realitzat en el document d'Aprovació Inicial del Pla General no s'han considerat tots els corredors verds que puguin activar-se, sinó només els de major valor a nivell estructural; no obstant això, en la següent fase del document es valorarà la possibilitat d'incorporar aquest tram com a corredors ecològics una vegada es constati amb els serveis tècnics municipals la titularitat pública dels camins pels quals discorre i que la seva continuïtat es troba garantida. En tot cas, en ser terrenys inclosos de la delimitació del Parc agrari (Pla de Sant Jordi), el Pla Especial que el desenvolupi podrà proposar nous corredors verd no prevists en el Pla General. com el que es proposa en aquest apartat de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sobre la base de l'exposat es proposa estimar parcialment.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14011

Síntesi.
L'al·legació formula una proposta alternativa per al Projecte Estratègic del front Marítim de Palma, que se sustenta a proposar el soterrament de la Ma. 19 amb la finalitat d'alliberar més espai per a la seva configuració com un gran parc urbà obert a la mar.

Anàlisi.
El Pla General de Palma compta com un principi axiomàtic aconseguir de Palma, UNA CIUTAT OBERTA A la MAR, que posa en valor la seva façana marítima en El que concerneix la millora de la qualitat de vida dels ciutadans: Projecte del Passeig Marítim, ampliació a llevant del Parc de la Mar, regeneració i ampliació de les platges urbanes, etc. En l'àrea de Platja de Palma, l'objectiu és, de manera compatible amb la gestió sostenible de la platja, diversificar la relació de l'entorn urbà amb el front litoral, afavorint un major contacte i proximitat i millorant la seva imatge. Amb aquest objectiu es dissenyarà el sistema natural de la platja, així com els nous fronts urbans: els passejos marítims de Can Pastilla i S'Arenal de Palma, les platges de la Ribera, el gran passeig marítim de les Meravelles i la seva prolongació cap a Son Verí i el Cap Enderrocat.
El Front Marítim de Palma -entre el Moll Vell i el Portixol- ha estat incorporat com un dels Projectes Estratègics del Pla General. La futura transformació del nus de son Bordoy -que permetrà redirigir l'entrada a la ciutat-, la implantació del tramvia i la connexió de Joan Maragall amb l'Avinguda de Mèxic, han de possibilitar una reducció substancial de trànsit en primera línia disminuint a un sol carril per sentit el tram de l'actual front marítim entre les Avingudes i el Palau de Congressos.
Aquesta transformació, d'acord amb el platejat en l'al·legació, pot permetre ocupar part de l'antiga autopista a fi de que el conjunt es configuri com un gran parc-platja des de Ca Pere Antoni fins al Parc de la Mar. La proposta del Pla General també contempla una possible ampliació de la platja atès que -segons estudis Imedeo- el desplaçament de la sorra en la Badia es produeix en direcció al Moll Vell el que afavoriria l'extensió proposada fins a un nou espigó situat a la sortida del Parc de la Mar.
D'altra banda, en l'Estudi de mobilitat del Pla General s'incorpora una anàlisi detallada de les principals actuacions del PG en un apartat denominat "Projectes Clau de la Ciutat". Aquest apartat inclou un important estudi de l'impacte en el trànsit que ocasionaran Projectes Estratègics del Pla General com els "Nusos del Canvi", la pacificació del trànsit en el passeig marítim i les Avingudes i la reconfiguració que es planteja en la Via de Cintura. Aquest estudi s'ha realitzat utilitzant models de simulació que han permès visualitzar les modificacions en la IMD (guanys de trànsit en algunes artèries i pèrdues en altres) dels distribuïdors viaris concernits i la congruència de les propostes de disseny efectuades per la pròpia OPG per als diferents nusos del canvi.
Finalment, indicar que la transformació del front marítim en un espai públic simbòlic i referencial per a la ciutadania de Palma representa un argument clau per a catalitzar un procés de regeneració urbana integral orientat cap a la diversificació de l'activitat econòmica de la façana marítima de Palma fomentant, per a això, (a) la reprogramació urbanística dels sòls vacants de l'Eixample del Nou *Llevant, a fi d'implantar el Districte d'Innovació de Llevant-Façana Marítima, i (b) la reordenació del Port de Palma, amb la finalitat de possibilitar la integració urbana de part de les seves actuals instal·lacions. Es tracta, amb això, de convertir la façana marítima de Palma en un districte urbà de desenvolupament científic i atracció de talent.
La descripció del projecte exposada en els paràgrafs anteriors no contradiu el sol·licitat en l'al·legació. Simplement respon a una proposta que, fundada sobre similars objectius, es considera més "possibilista" que el soterrament de l'autopista que se sustenta la reconfiguració completa del front marítim proposat per l'al·legant. És a dir, el Pla General, a l'hora d'abordar la concepció d'un projecte tan complex i amb tan elevada repercussió com aquest, ha tingut en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

compte la capacitat de concertació interadministrativa sense la qual qualsevol intervenció en el Front Marítim de Palma no passaria de l'àmbit de "desitjos benintencionats, però d'impossible realització". Sobretot, perquè la solució definitiva correspon adoptar-la al Consell Insular de Mallorca, organisme que exerceix les competències sobre l'artèria viària objecte de transformació (la Ma. 19) i que, per consegüent, ha d'assumir, en gran manera, els compromisos inversors necessaris per a dur a terme el projecte. En aquest sentit, cal destacar que aquest òrgan ja té consignada en l'Estudi Econòmic del Pla General una inversió pròxima als 100 milions d'euros per a desenvolupar un conjunt d'actuacions entre les quals es troba la transformació de la Ma. 19 contemplada en el Pla General.
Finalment, cal fer constar que l'estratègia de pacificació de trànsit -reducció de carrils- contemplada en el Projecte Estratègic del Pla no és incompatible que, en un futur, pugui plantejar-se el definitiu soterrament entre les Avingudes i el Palau de Congressos. L'execució d'aquesta obra no necessita que estigui necessàriament prevista al Pla General atès que es mantenen els usos públics.

Conclusió.
Es desestima la proposta de soterrament de la Ma. 19 al seu pas pel front marítim de la ciutat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14018

Síntesi: Sol·licita la classificació de la parcel·la rústica amb referència cadastral 07040A009001860000RU, situada en Camí de Sarrià, 21, en Establiments, sigui classificada com a sòl urbà en el nou Pla General.

Anàlisi:
La parcel·la objecte d'al·legació es classifica en el planejament vigent com a sòl rústic. Al contrari del manifestat en l'al·legació, no compleix amb la concurrència dels condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té tots els serveis i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14028

Síntesi:
Sol·licita la classificació de la parcel·la rústica cadastral 07040A011001910000R situada en Carretera Valldemossa, 85. S'argumenta que en la parcel·la s'integra un habitatge (que es veu afectada per la presència de l'Heliport de Son Espases) i que no té una vocació agrícola malgrat estar inclosa en el Parc Agrari de Ponent. S'indica la seva possible adequació com a residència, co-housing o usos d'equipament privat.

Anàlisi:
Pel que respecta a la classificació del sòl, la parcel·la objecte d'al·legació es classifica en el planejament vigent com a sòl rústic. No compleix amb la concurrència dels condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té tots els serveis. No pot ser integrada al sòl urbà, ja que aquesta classe de sòl, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat (circumstància que en qualsevol cas, tampoc seria aplicable ja que es troba en una posició aïllada respecte a la malla urbana). La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. En relació a la qualificació del sòl, es podran implantar les activitats regulades en la Matriu d'Ús que regula el Pla General (Norma 7.2.2). S'ha de manifestar així mateix que. en qualsevol cas, el Pla General preveu el desenvolupament del Parc Agrari (en el qual s'integra la parcel·la objecte d'al·legació) a través d'un preceptiu pla especial . Aquest document a redactar haurà d'escometre una ordenació més detallada i precisa d'aquesta mena de parcel·les. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14032

Síntesi:
Sol·licita la creació d'una nova línia regular d'autobusos o l'ampliació de l'actual línia 14 de l'EMT fins a la urbanització Son Gual II, així com la seva connexió amb centres escolars zones D i E.

Anàlisi:
El Nou Pla general estableix com un dels seus principals objectius, el garantir una mobilitat eficient i sostenible, objectiu que al seu torn es basa, principalment, en la potenciació i millora del transport col·lectiu i de les maneres no motoritzades, així com una adequada localització de les noves activitats urbanes. Dit això, i si bé la sol·licitud de la part al·legant és congruent i alineada amb les pretensions del Nou Pla, no competeix a aquest el disseny i traçat de les línies de transport col·lectiu municipals, competència que recau en l'EMT. El nou Pla es limita a recomanar que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús, xarxa que es caracteritza per una estructura centralista generadora de temps elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat. Per a això planteja de manera indicativa, per part del nou Pla (pàgina 141 i 146-147 de la memòria justificativa) una estructura de distribuïdors (que no de línies regulars d'autobús) alternativa a l'existent. Serà per tant el PMUS 2020-2030 el que hagi d'establir el traçat concret de les línies regulars que donen servei al municipi de Palma.

No correspon acceptar la proposta en el marc de l'expedient de revisió del planejament general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14053

Síntesi.
Sol·licita la qualificació de Nucli Rural de la "Urbanització Can Valent" localitzada en C/Ctra Sineu KM 6,100, de Son Ferriol. L'àmbit disposa de carrers pavimentats, connectats a via pública a més de disposar dels serveis de llum i aigua

Anàlisi.
Els terrenys objecte de l'al·legació es correspon amb un assentament ja reconegut com a Zona de Regulació Específica en sòl rústic pel PGOU 1998.
Can Valent identificat amb el codi ZRE/87-05 PGOU 1998 compta amb una superfície de 128.679 m², comptant amb 76 parcel·les cadastrals, de les quals estan edificades 70; representa un grau de consolidació del 95% i una densitat de 5,4 habitatges/hectàrea.
És necessari, recordar que la Norma 25 del PTIM exigeix que per a poder delimitar un nucli rural una sèrie de requisits concurrents: l'àmbit ha d'estar consolidat per l'edificació almenys en el 80%, que inclogui, almenys 6 habitatges unifamiliars, i que el perímetre a delimitar no pot distanciar-se en cap cas més de 100 metres d'habitatges existents, traçant una línia perimetral al seu voltant.
No obstant això, aquests paràmetres són mínims, podent el nou Pla General ser més restrictiu, especialment perquè de l'article 26 de la LUIB reforça l'exigència de què es tracti d'una agrupació d'edificacions.
Per això, s'ha considerat que només poden ser assentament les edificacions agrupades (de caràcter residencial) aquells que tinguin un número mínim de 20 habitatges en total i que al temps comptin amb una densitat mínima de 3 habitatge/ha i es trobin consolidats per l'edificació en almenys el 80% de les parcel·les existents (conforme exigències PTIM) ; en un altre cas, han de ser considerats com a simples àrees de disseminat d'edificacions aïllades que no requereixen dotacions ni compleció infraestructural.
Doncs bé, l'assentament Can Valent compleix aquests requisits. Per tant, el document de Pla General i POD aprovat inicialment reconeixen expressament (Norma 7.5.2 del Pla General) la classificació de sòl rústic dins de la categoria de Nucli Rural a l'assentament de Can Valent amb el Codi "NR-87/05 Can Valent".

Conclusió:
La sol·licitud de reconeixement de Nucli Rural de Can Valent, que es fa en l'al·legació ja es conté en el document aprovat inicialment, sense necessitat de ser alterat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14074

Síntesi.
La Comunitat de Propietaris del Complex Ca'n Granada, situat en Camí del Reis, està conformat per un conjunt d'edificis destinats a assistència sanitària, hospitalària, geriàtrica, oficines, allotjaments de tutelats, etc., en el marc dels usos permesos per l'actual PGOU 1998 i que ocupa la totalitat de la zona classificada com a Sistema General d'Equipament Comunitari Assistencial 41-02P (SGEC/AS 41-02-P) del PGOU 1998. En aquest Pla, al sòl en el qual se situa el Complex, se li va conferir la qualificació de sòl Rústic Comú de Règim Especial en Zona d'Equipament General amb funció assistencial, segons regulació donada per l'article 318 del citat Pla Vigent.
En la proposta de Revisió del Pla General i POD ("Pla en tràmit"), el sòl passarà a tenir la consideració Àrea de Sòl Rústic Comú, sense que prevegi la possible implantació de cap Sistema General i sense preveure cap fitxa.
Que a la vista de la qualificació prevista en el Pla en Tràmit al sòl en què se situa el Complex, resultaria inviable jurídicament la realització de cap edificació per a destí assistencial, ni tampoc caldria esgotar l'edificabilitat prevista respecte als edificis ja construïts. En cas d'aprovar-se definitivament el Pla en tràmit en els termes inicialment proposats, comportaria un gran perjudici econòmic per als propietaris del Complex, que veurien conculcat un dret adquirit conforme al PGOU vigent. Per contra, el manteniment de la qualificació urbanística conforme al Pla vigent de 1998, no irrogaria cap perjudici a la ciutat de Palma, ni al Pla en tràmit, i per descomptat, tampoc per als propietaris del Complex. Sol·licita mantenir la qualificació dels terrenys i edificis situat en el Complex d'acord amb les determinacions del PGOU vigent.

Anàlisi.
La qualificació de Sistema General d'Equipament per a equipaments de titularitat i ús privat (encara que siguin d'interès general) no pot mantenir-se en el nou Pla General adaptat a la LUIB i al PTIM. Es considera que la naturalesa pròpia dels sistemes generals d'equipaments són terrenys amb destinació d'ús i domini públic; per tant, d'atorgar-se la qualificació de sistema general significaria que es preveu un destí públic i caldria gestionar la corresponent expropiació de terrenys i instal·lacions.
Per això, no pot mantenir-se la qualificació de “Sistema General” per al Complex Ca’n Granada perquè és un equipament assistencial-sanitari de domini privat que no es vol alterar. El nou Pla en tràmit pretén mantenir aquest equipament (amb el seu caràcter d'equipament privat) i a més amb la mateixa classificació que té en el PGOU vigent de 1998.
D'una altra part, el PGOU 1998 no té una adaptació al PTIM en matèria de sòl rústic. Doncs bé, de conformitat amb la legislació urbanística vigent i planificació territorial no hi ha una categoria de sòl rústic de règim especial. Ara hi ha dues grans categories: sòl rústic protegit i sòl rústic comú (a més de la categoria especial de nucli rural). Doncs bé, dins de la categoria de sòl rústic comú, la que subcategoria amb menors limitacions es correspon amb la de règim general, això, sense perjudici que ja a l'interior d'aquesta categoria puguin diferenciar-se zones amb regulació específica o especial.
Per tant, en el PG en tràmit als terrenys del Complex Ca’n Granada es mantenen amb la classificació de sòl rústic (igual que el PGOU 1998) i se li atribueix la categoria de rústic comú, amb adscripció a la subcategoria de règim general.
No obstant això, sí que és la veritat que, en desaparèixer la qualificació de Sistema General d'Equipament Assistencial Privat, en el document de PG i POD aprovat inicialment el Complex Ca’n Granada queda en règim d'inadequació perquè no s'ha establert una regulació específica quedant, així, els terrenys subjectes al règim ordinari del sòl rústic comú general.
Per a evitar aquest efecte no desitjat (perquè el PG en tràmit pretenen el normal funcionament i desenvolupament del Complex Ca’n Granada) es proposa establir com a determinació complementària a la classificació de sòl rústic i categoria comuna de règim general l'adscripció a “Zona de Regulació Especial d'Equipaments Privats existents en sòl rústic”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A tal fi, es proposa que en la Norma 7.4.5 del PG (regulació del sòl rústic comú de règim general) incorporar un apartat amb la següent redacció:

> *"S'identifica com a Zona de Regulació Especial els terrenys i instal·lacions que en el PGOU de 1998 tenien la qualificació de Sistema General d'Equipaments Privats en sòl rústic i que, en aquest nou Pla General s'identifiquen en sòl rústic de règim general com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació de "Zona de Regulació Especial d'Equipaments Privats existents en sòl rústic" s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998."*

De manera complementària, s'establirà per als terrenys en els plànols d'ordenació el símbol a la llegenda "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic", amb el codi específic per al Complex Ca'n Granada i, addicionalment, s'incorporarà la Fitxa d'Equipament Privat específica amb les mateixes condicions d'ús i edificació del PGOU 1998 (sense perjudici de l'eliminació de la denominació de "sistema general").

Conclusió:
Es proposa acceptar parcialment l'al·legació formulada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14099

Síntesi:
El col·lectiu Embat, sol·licita la connexió entre Son Gilbert(Palma) i Es Pinaret (Marratxi). S'argumenta que es tracta d'una iniciativa secundada pel Districte Municipal, per la qual cosa sol·licita que s'inclogui en la documentació definitiva del Pla General la necessitat d'establir un conveni amb les administracions públiques competents per a habilitar un pas sore el torrent que de continuïtat al Carrer Son Giblert amb Espinaret.

Anàlisi:
Entre la documentació del Pla General que se sotmet a informació pública, ja s'inclouen mesures per a establir la connexió pretesa. En efecte, tant en la documentació gràfica (Plànol O0.11.1 Model de Ciutat) com en la documentació escrita (Memòria Justificativa apartat 9.1.4). Es proposa, no obstant això, incidir en aquesta qüestió i incloure d'una manera més concreta la referència a la necessitat d'establir i millorar les connexions amb Marratxí a través del corredor ecològic del Torrent Gros. Per a això, tal com se sol·licita en l'al·legació, es deuran habilitaran passos i connexions entre Palma i Marratxí que, preferentment se situaran entre els carrers Carrer són Gilbert (Palma) i Carrer Urbanització Es Pinaret (Marratxí), així com en el SGEL/59-01-P, I EN EL SGEL/58-06-P. S'inclourà en a l'apartat 9.1.4 de la Memòria Justificativa, que el Pla Especial que desenvolupi l'Àrea d'Intervenció Paisatgística III. Connexió Palma-Marratxí. Entorn del Torrent Gros, haurà de detallar, en desenvolupament d'un dels seus objectius prioritaris, els dissenys per a la connexió dels municipis de Palma i Marratxí a través del Torrent Gros. S'establirà a més en la fitxa del sistema general d'espais lliures SGEL/58-06-P i SGEL/59-01-P, que es localitzen de manera tangencial en el límit amb els termes municipals de Palma i Marratxí, en l'apartat d'observacions, el següent: “El projecte d'urbanització del sistema general haurà de ser redactat atenent el que es disposa en el Pla Especial de l'Àrea d'Interès Paisatgístic AIP III. Connexió Palma-Marratxí. Entorn del Torrent Gros, i haurà d'incloure, de manera detallada, el disseny de la connexió entre els municipis de Palma i Marratxí a través del Torrent Gros”. Es proposa per tant, estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14105

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la classificació de sòl (rústic) assignada pel Pla General a la parcel·la cadastral 7560930DD6876B. S'argumenta que aquesta parcel·la es troba inclosa en el PERI Establiments que delimita el PGOU del 98, i que les parcel·les adjacents tenen establerta l'ordenació directa amb qualificació J2h.

Anàlisi:
El Pla General que se sotmet a informació pública, ha d'adaptar-se a la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB pel que fa a àmbits del sòl urbà del PGOU 1998 que no compten amb infraestructures i que presenten dificultats per a la seva integració en el model d'ordenació establert. Entre la documentació integrant del Nou Pla General, s'incorpora en la Memòria Justificativa (apartat 10.5.2.) una justificació molt detallada, de les raons per les quals ha de procedir-se a la desclassificació de l'entorn en el qual es localitza la parcel·la objecte d'al·legació. S'estudien alternatives per a l'establiment de la classificació d'aquest sòl, concloent com a solució més viable des del punt de vista urbanístic, econòmic social i ambiental la desclassificació d'aquest.

En resum, el reconeixement de sòl urbà que va fer en el PGOU de 1998 per a la zona en què s'integra la parcel·la queda qüestionat perquè l'àmbit ni comptava amb el grau de consolidació d'edificació de les 2/3 de les parcel·les susceptibles de ser edificades ni amb el grau de consolidació de la urbanització. Ara els requisits per a ser sòl urbà de l'article 19 de la LUIB, són fins i tot més exigents. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14194

Síntesi:
Es diu propietari d'una finca a Son Gual I, exclosa del nucli rural i qualificada pel Pla General aprovat Inicialment com AIN. L'esmentada parcel·la (nº78) li va ser assignada en el projecte de compensació. L'al·legació requereix que la totalitat dels terrenys de Son Gual I s'incloguin com a nucli rural o de no admetre's que es procedeixi a ampliar la delimitació continguda en el Pla General aprovat inicialment a aquelles parcel·les no edificades que confronten amb viaris existents. Per tot això, se sol·licita la incorporació de la parcel·la 78 a l'àmbit del Nucli Rural de Son Gual I fixant-se com a condicions d'edificabilitat les pròpies de la resta de parcel·les no edificades incloses en l'àmbit del Nucli Rural delimitat en els plànols d'ordenació del Pla General en tràmit.

Anàlisi
El Pla Parcial de Son Gual (Fase I) és de l'any 1975 i els terminis d'execució estan absolutament incomplerts. Ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM).
D'una altra part, es recorda que les obres d'urbanització de l'àmbit del Son Gual 1 (SUP-86-01) no han estat finalitzades i les realitzades encara no han estat recepcionades per l'Ajuntament de Palma, després d'haver-hi transcorreguts més de dues dècades des que s'aprovés el projecte d'urbanització original (març del 1979). Així mateix, cal destacar que amb data 11 d'abril de 2018, la Junta de Govern Municipal va acordar la caducitat del projecte d'urbanització. Posteriorment, el 25 d'abril de 2019, l'ajuntament ple resol la suspensió del planejament, així com, adoptar els acords necessaris per a la modificació del PGOU.
En efecte, en l'actualitat, l'Ajuntament de Palma està tramitant una Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit de Son Gual (fase I), que té per objecte la classificació com a sòl rústic de tot el sector de sòl urbanitzable (SUP/86-01 Son Gual I) del PGOU del 1998 i la delimitació de part del sòl com a nucli rural (PL-NR Son Gual II). La referida modificació es troba aprovada inicialment amb data 28 de maig de 2020 i va ser redactada pels tècnics municipals a petició de la Gerència d'Urbanisme, lògicament ha de comptar amb l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor del nou Pla General.
Sobre la base de l'exposat i als antecedents administratius existents sobre l'àmbit, el Pla General aprovat inicialment classifica els sòls inclosos dins de l'antic sector de Son Gual 1 com a rústic i delimita un nucli rural que inclou només una part del sector del sòl urbanitzable originari, assumint la delimitació que estableix la Modificació del 2020 en tramitació.
Quant al projecte de compensació del 2006 l'Ajuntament té previst eliminar els seus efectes, mitjançant una reparcel·lació inversa, de conformitat amb el que s'estableix en la Modificació del 2020.
El nou Pla General aprovat inicialment estableix un règim transitori per a l'àmbit de Son Gual I (Norma 7.5.3).
D'una altra part, la parcel·la 78 (no edificada) no es troba inclosa en la delimitació de Nucli Rural proposta per la Modificació del PGOU 2020 i, per això, tampoc en la delimitació que fa el nou Pla General, que finalment adoptarà la delimitació de nucli rural que resulti de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació del PGOU per tractar-se un expedient específic que té per objecte exclusiu aquesta qüestió.
L'extensió de la delimitació del nucli rural a totes les parcel·les del Projecte de Reparcel·lació de 2006, seria estendre de manera improcedent l'assentament al conjunt del sector original del SUP 86-01, permetent edificar a totes les parcel·les no edificades, la qual cosa provocaria que l'àmbit (per l'increment de la densitat) precisi les actuacions complementàries d'urbanització que són precisament les que no s'han executat durant 45 anys.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, es desestima la petició, proposant mantenir la qualificació assignada en el document aprovat inicialment (SR-AIN-PG).
Tot i això, es recomana que còpia de l'al·legació sigui remesa al Departament de Planejament, que com s'ha avançat té com a funció la tramitació de l'expedient específic de la Modificació del PGOU a l'àmbit de Son Gual amb la finalitat que també analitzi la proposta subsidiària de reconèixer la inclusió al nucli rural a parcel·les que donen davant de viari i es localitzen a la contigüitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

proposa per tant estimar parcialment l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14289

Síntesi:
Sol·licita que es reconsideri la proposta de tres sistemes generals d'espais lliures inclosos en l'actuació del ARI-PE/69-04, proposant com a alternativa la seva ubicació en altres zones més apropiades dins de la pròpia actuació. Sol·licita que es presenti el Pla Especial en el termini el més curt possible. Sol·licita que es puguin concedir llicències d'obres i ús per al solar objecte d'al·legació (parcel·la cadastral 2506103DD7820F).

Anàlisi:
L'àmbit objecte d'al·legació constitueix una àrea d'ordenació diferida (definida en la norma 2.1.4 del PGE), àrea que precisa de la futura formulació i aprovació d'un instrument de planejament de desenvolupament per a establir la seva ordenació completa i detallada. Ha de manifestar-se, per tant, que serà aquest instrument de desenvolupament el que defineixi de manera concreta les determinacions d'ordenació d'aquesta actuació. Ara bé, la proposta d'aquells elements que conformen i defineixen el model d'ordenació i la seva estructura, sí que correspon, tal com estableix l'article 36 de la LUIB, al Pla General. És precisament el disseny i proposta dels sistemes generals d'espais lliures 69-08,69-09 i 69-10, inclosos en aquesta àrea de reforma interior, els que es qüestionen en l'al·legació.

La justificació del disseny i proposta dels mateixos es descriu en la pròpia fitxa urbanística del ARI-PE/69-04 de les Normes del Pla General, així com en la memòria justificativa del mateix (apartat 3.3.1.B). En relació a l'afecció sobre edificacions existents, ha de recordar-se que es tracta d'edificacions posteriors a la façana a la qual donen les parcel·les sobre les quals s'erigeixen i que, en l'actualitat, tenen un règim de fora d'ordenació (o d'inadequació) per aixecar-se en la zona de servitud i policia del torrent Na Bàrbara amb el qual confronten. És per això, que fins i tot la denominació d'aquests tres sistemes generals presa el nom del torrent, puix que tracten de recuperar un espai associat de manera natural, i com s'ha expressat, jurídica, a la llera fluvial. Aquests tres elements formen al seu torn part del corredor ecològic també denominat Na Barbara, i pertanyen a la infraestructura vedi prevista en el nou model d'ordenació. El manteniment de la qualificació d'ús industrial o la seva alternativa a ús residencial en les parcel·les objecte d'al·legació, no constitueix una opció possible per al planejament general (ni per al de desenvolupament que es pugui plantejar) a causa de la posició, localització i afecció de les mateixes en relació a la presència del torrent Na Barbara. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.
En relació a la presentació del Pla Especial en el termini més curt possible, el Pla General no estableix programació per al desenvolupament d'aquesta, podent-se en qualsevol moment, una vegada aprovat definitivament el Pla General, procedir a la tramitació del Pla Especial.
El Pla General, en tramitació, no estableix programació precisa perquè l'execució d'aquesta actuació requereix d'una concertació interadministrativa (Consell de Mallorca i Ajuntament) i que, al temps, es formuli i aprovi (article 13.bis LOT 2000) el Pla Especial d'Ordenació Territorial previst en el PTIM per al desenvolupament de l'ART. Amb l'acord de col·laboració es podrà elaborar de manera simultània el Pla Especial d'Ordenació Territorial i el PERI previst pel nou Pla General. Per tant, per aplicació del PTIM i la LOT 2000 no es disposa d'un termini concret de programació; no obstant això, per la naturalesa d'aquesta actuació, es considera prioritària per a l'interès general i l'única cosa que pot incorporar-se és la recomanació que es formuli el Pla Especial en el primer quadrienni.
Quant a la modulació del règim de suspensió de llicències per a permetre la sol·licitud de llicències d'obra i ús per al solar objecte d'al·legació, i el perjudici econòmic que en l'al·legació s'esgrimeix d'aquesta circumstància, cal assenyalar, que no es pot evitar l'aplicació de l'article 51 de la LUIB que estableix un mandat de suspensió de llicència vinculat a l'acord d'aprovació inicial quan es proposa (com ocorre en aquest cas) una alteració substantiva de l'ordenació de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'àmbit. D'una altra part, s'ha de posar en consideració que ha transcorregut gairebé una dècada des de la data de recepció d'obres d'urbanització de la unitat d'execució 69-02 en la qual es localitzava el solar objecte d'al·legació, sense que s'hagi procedit durant aquest temps a emplenar el deure d'edificació per part de la propietat.

Conclusió.
Pels motius exposats, es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14299

Síntesi.
Sa Creueta. parcel·la 17 del polígon 40. En l'aprovació inicial la parcel·la està classificada com a sòl rústic de règim general (SRG) i en part qualificada com a sistema general de comunicacions (SGC/TP_IT. Codi 84-12 i denominació "Ampliació EMT"). Es pretén la seva classificació com a sòl urbanitzable directament ordenat per a usos industrials i terciaris.

Anàlisi.
La parcel·la objecte d'aquest escrit està classificada com a sòl rústic i qualificada com a àrea d'interès agrari (AIA). Com a antecedent consta que es va pretendre la classificació sol·licitada mitjançant una modificació puntual del PGOU 98, sent informada negativament.
D'altra banda, la consideració dels terrenys objecte d'al·legació com a sòl urbanitzable, no pot estar fonamentada en la continuïtat dels eixos viaris i la trama urbana amb la qual sigui confrontant. Ni el sòl urbà ni el sòl urbanitzable avança com una taca d'oli.
Els terrenys objecte de l'al·legació, no són necessaris per a donar suport als nous creixements urbanístics de caràcter residencial (i no s'inclouen en les àrees d'harmonització de creixement del PTIM). Tampoc és necessari augmentar el sòl urbanitzable per a altres usos: l'oferta de serveis terciaris o industrials prevista en el nou Pla en altres zones de millor localització, és suficient (com s'acredita en la Memòria d'Ordenació i en l'Estudi de Sostenibilitat Econòmica) per a l'evolució del municipi en els pròxims 20 anys. Per això, la consideració d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Per això, la consideració d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements.

La proposta de classificació d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable ja va ser denegada per l'Ajuntament Ple en sessió de 28.09.2017.

Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14348

Síntesi

1. Retrotreure l'expedient a la fase d'avanç de Planejament i convertir les actuals al·legacions en suggeriments, recollint l'opinió dels ciutadans respecte al "nou model de ciutat" i fent participi del mateix a les entitats ciutadanes.

2. La creació d'una metodologia específica i un imprès per a la presentació i organització de les al·legacions, ja que no caben en l'imprès municipal de sol·licitud genèrica dificultant amb això la presentació d'al·legacions.

3. Repetició del número 1 anterior.

4. Es revisin els tràmits efectius del procés de participació ciutadana ja que la resposta del nou planejament no obeeix a desitjos o necessitats dels ciutadans, sinó a "axiomes" polítics molt allunyats de les necessitats reals dels ciutadans de Palma.

5. Es proposa que des de la mateixa Gerència es creï un servei o departament de seguiment del Pla, basat en la digitalització racional del nou pla (i de la resta d'expedients) i el seu manteniment i es doti de recursos humans i tecnològics suficients, tant per al moment actual d'exposició pública ja que és difícil la seva interpretació com en el futur.

6. Sa Faxina. Es proposa la catalogació d'aquest element d'acord amb els fonaments jurídics de la sentència que va assenyalar els seus valors històrics i patrimonials.

7. Es qüestiona la viabilitat financera de Pla, per no tenir en compte els costos de manteniment de les operacions urbanístiques futures i les existents.

8. Es proposa una organització racional de les normes, amb conceptes i definicions clares, basades en l'experiència dels tècnics urbanistes, interns i externs, que no s'han tingut en compte en la seva redacció.

9 y 10. Normativa del POD. Es diu que les normes estan plenes de conceptes normatius arbitraris, indefinits, contradictoris i indeterminats, que donaran lloc a múltiples interpretacions per part de tècnics externs i interns, generant inseguretat jurídica a l'hora de redactar un projecte. Igualment, s'afirma que la normativa introdueix suggeriments no normes, la qual cosa implica fa introducció contínua de diferents interpretacions ja sigui pel funcionari municipal o pel projectista del projecte, generant arbitrarietat i inseguretat jurídica, la norma ha de ser clara i no donar lloc a la lliure interpretació. Es posa l'exemple de l'article 7.6.2.1.5.

11. Consideren que en la normativa dels Nuclis Urbans Tradicionals existeixen contradiccions de la norma, que tornen a generar indefensió i dubtes a l'hora de redactar un projecte arquitectònic o assessorar sobre l'ordenança d'aplicació, degudes a un malentès excés de zel en la protecció ambiental d'aquestes zones.

12. Oposició al contingut de l'article 7.6.2.2.2. relatiu als Nuclis Urbans Tradicionals.

13. Normativa POD. Se sol·licita s'eliminin tots aquells paràgrafs de la norma que fan referències externes o explicacions sense caràcter normatiu o reglat i en el seu cas passar-ho a una memòria justificativa específica per a la interpretació de l'articulat de les normes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14. Normativa POD. Assenyala que queden sense regulació, igual que en el pla actual, normes específiques per a les sol·licituds de llicències de parcel·lació, com a línies fetes fallida o corbes, sensiblement perpendicular a la façana, escanyaments, formes trapezoidals, etc.,

15. Similar al número 12. (article 7.6.2.1.4).

16. Es proposa l'organització, molt més racional de l'articulat per articles ordinals, més fàcils de recordar que l'actual numeració més complexa i impròpia d'un document jurídic.

17. Es proposa sintetitzar i reduir les múltiples zonificacions ja que afegeixen més complexitat a la interpretació de la norma, sense que la casuística edificatòria sigui tan extensa. S'indica que algunes zonificacions són úniques per a una sola parcel·la, la qual cosa suposa una veritable reserva de dispensació expressament prohibida per la LOUS.

18. Només es fa una relació dels Nuclis Urbans Tradicionals (article 7.6.1).

19. Article 7.6.2. Es proposa una revisió dels conceptes arquitectònics més elementals, utilitzant el llenguatge, les definicions i els conceptes tècnics adequats, ampliant l'article de definicions que haurien de coincidir amb els estàndards urbanístics actuals i no denominar el mateix concepte amb diferents noms.

20. Es mostra una disconformitat general, no precisada, sobre la normativa de sòl rústic.

21. S'indica que el model administratiu és un mal model per a aquells que vulguin promoure alguna construcció, ja que és el model de la més absoluta anarquia i arbitrarietat, així com del concepte jurídic indeterminat

22. S'expressen opinions negatives sobre la Comissió del Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà, considerant que ha destacat al llarg dels anys, precisament pel seu caràcter arbitrari i contradictori, en el qual a més no participen persones amb la capacitació professional suficient, sinó que aproven a sentiment incomplint clarament el caràcter reglat de l'atorgament d'una llicència que ha de tenir garanties jurídiques.

23. Opina que falta una justificació detallada de les necessitats d'equipaments.

24. Com no hi ha administració pública (sanitat, educació, etc.) que faci plans a 20 anys, es considera que les propostes del nou planejament no es troben justificades en les informacions de les diferents administracions competents.

25. Indica que s'han convertit solars vacants en nous equipaments, en la zona de Pérez Galdós, Ricardo Ankerman, etc., sense cap justificació, simplement perquè són solars vacants, quan s'haurien de destinar a habitatge ja sigui lliure o protegida.

26. Manteniment de la zona verda davant de GESA.

27. Un tema fonamental com el de l'habitatge social, continua sense resoldre's. El problema està en l'absència de sòl. No s'ha estat capaç de generar un sòl que permetés la promoció d'habitatge barat, tant per a promoció pública com privada.

28. Proposa suprimir l'índex que limita el nombre màxim d'habitatges (índex d'intensitat d'ús residencial). Es considera que això permetria que molts solars que avui estan fora

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de mercat, perquè els habitatges que es permeten surten massa cares, passessin a augmentar el parc d'habitatges més petits i per tant de menor cost i preu.

29. Article 93. En relació amb cossos i elements sortints sobre la via pública o espai lliure públic, en posar una altura mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera i 4 metres sobre la rasant de la via quan aquesta manqui de voreres, obliga al fet que la planta baixa sigui 30 cm més alta.

Anàlisi.

1 y 3. L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.

En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu. La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla

1. *En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*

1. *També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"*

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç).

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. *En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*
2. *L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".*

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2. La sol·licitud realitzada no constitueix una al·legació al document sotmès a exposició pública, sinó que es tracta d'una petició per a la millora de l'administració digital i la formalització de la presentació de les al·legacions a aquest. Es tracta en qualsevol cas d'una qüestió que haurà de ser tinguda en compte per l'administració de cara a la seva possible millora i implementació. Queda acreditada en qualsevol cas l'operativitat del procés habilitat (sempre millorable en qualsevol circumstància) puix que s'ha produït el registre i tramitació de la pròpia al·legació.

4. No pot admetre's la revisió del procés de participació ciutadana tal com se sol·licita en l'al·legació, per considerar-se que no s'ha atès a les necessitats exposades pels ciutadans a partir dels processos de participació ciutadana. Aquesta sol·licitud es basa en la consideració injustificada i subjectiva de l'expressió del nou model territorial inclosa en la memòria justificativa del Nou Pla, com una innovació documental basada en "axiomes polítics" que es consideren allunyats de les necessitats reals dels ciutadans. No es justifica en l'al·legació aquestes afirmacions.

   Els principis i criteris que han permès la definició del Nou Model Territorial, s'han basat en els objectius establerts tant per la LUIB com pel TRLSRU 2015 per a guiar l'ordenació urbanística; igualment s'han assumits objectius inclosos en document institucionals (Agenda Urbana Espanyola 2030) que han estat deduïts del marc jurídic del desenvolupament urbà sostenible. Aquest marc té en compte i dóna resposta a les necessitats de la ciutadania en relació a l'interès general.

   D'un altre costat, i en relació a les necessitats (més particularitzades) expressades pels ciutadans de manera concreta, ja al document d'avanç aprovat al novembre de 2014 es van produir unes dues-centes al·legacions (es van obrir diversos períodes d'exposició pública), que han estat respostes en la Memòria de Participació i que expressen en gran manera la voluntat dels ciutadans interessats en la revisió del Pla. Sí que es té en aquest sentit en compte (al contrari de l'expressat en l'al·legació), la voluntat de la ciutadania i les seves necessitats.

   En qualsevol cas, ha d'assenyalar-se que l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne, a través de la Gerència d'Urbanisme va activar diverses iniciatives de participació amb posterioritat al procés d'informació públic de l'Avanç, a més de les assenyalades en l'al·legació. Des de la Gerència d'Urbanisme es va dissenyar una metodologia basada en Grups Focals per a incloure en el màxim possible de col·lectius de la ciutat al procés que posteriorment l'àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics del mateix Ajuntament es va encarregar de revisar, classificar i interpretar la documentació elaborada per a fer el diagnòstic on es proposen millores per la nostra ciutat. El dia 22 de juny del 2017 es va realitzar una presentació pública a la sala d'actes de Palma Activa anomenada "Jornada de presentació de resultats del Pla de participació ciutadana en la revisió del Pla general d'ordenació urbana i dels projectes estratègics de model de ciutat" amb la voluntat de donar a conèixer als participants del procés com es va fer l'explotació de les dades i què eren els resultats de les reflexions aportades pels diferents col·lectius de ciutadans i ciutadanes. Amb aquesta metodologia es recullen un total de 440 propostes que fur agrupades en 7 estratègies globals que es descriuen de manera detallada en el citat apartat 4 de la Memòria de Participació del Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'igual forma el nou Document d'Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB), va ser sotmès al tràmit de consultes per la citada Comissió en la forma legalment prevista. Amb posterioritat, s'emet el Document d'Abast de EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

D'una altra part, el termini d'informació pública per a poder formular al·legacions ha estat molt més ampli que l'exigit legalment, aproximant-se al període de 3 mesos sol·licitat en l'al·legació. Perquè s'inicia amb la publicació en el BOIB del dia 18 de novembre de 2021 i finalitza el dia 15 de febrer de 2022. Només han faltat 3 dies per als 3 mesos.

No pot negar-se, per tant, la implicació de la ciutadania en la formalització del document. Per tot això, ha de ser desestimada l'al·legació presentada en aquest apartat.

5. La sol·licitud realitzada no constitueix una al·legació al document sotmès a exposició pública, sinó que es tracta d'una petició per a la millora de l'administració digital i la formalització del seguiment del Pla, amb dotació de personal i tecnologia per a la seva conformació. Es tracta en qualsevol cas d'una qüestió que haurà de ser tinguda en compte per l'administració de cara a la seva possible millora i implementació. En relació al seguiment del Pla, ha de recordar-se que ja en la Norma 1.3.2 del Pla General sotmès a informació pública es regula l'elaboració de manera bianual d'un informe d'Avaluació i Seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà en clau ambiental i econòmica, sobre el qual es podria implementar la sol·licitud plantejada en aquest apartat.

6. Respecte al monòlit de Sa Feixina, és la veritat que la Sentència de la Sala del Contenciosos del Tribunal Superior de Justícia 481/2021, de 26 de juny de 2021, va confirmar la sentència núm. 94/2020 de 27-02-2020 del Jutjat núm. 3 del contenciós-administratiu de Palma que anul·la l'acord del Consell denegant la catalogació com a Bé del Patrimoni Històric dels Illes Balears; la sentència obliga el Consell a realitzar la declaració de Ben pertanyent al Patrimoni Històric. La sentència de primera instància ja impedia la demolició del Monòlit decretada per l'Administració en aplicació de la legislació de Memòria Històrica i considera que el mateix compte amb valors mereixedors de protecció (tenint present els informes de la Reial Acadèmia de la Història i la de Belles arts de Sant Ferran i l'associació internacional de monuments Icomos per a defensar els valors del monument). Igualment considera que amb la modificació de 2010 es van eliminar els vestigis ideològics que requereix la legislació de Memòria Històrica.

   La informació que s'ha trasllat per l'Oficina del Pla és que el Consell va presentar recurs de cassació, per la qual cosa fins a la seva resolució no pot considerar-se la sentència ferma i vinculant.

   En el cas que el Tribunal Suprem confirmi la sentència i procedeixi el Consell a emplenar-la, la declaració de Monument del Monòlit automàticament provocarà que la protecció derivada d'aquest reconeixement com a Bé del Patrimoni Històric Insular sigui prevalent -així com el seu règim jurídic- a les determinacions del Pla General, de manera el Monòlit serà considerat amb el Nivell A. Igualment, a partir d'aquest moment podrà iniciar-se el procediment d'innovació del Catàleg del POD per a la inclusió formal del Monòlit com ben catalogat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A tal es proposa incorporar un apartat 2 en l'article 7.4.11 del POD amb la següent redacció: *"Els béns que després de l'entrada en vigor d'aquest Pla siguin declarats pel Consell Béns d'Interès Cultural i inscrits en el Registre Insular se'ls aplicarà automàticament el règim general establert per al Nivell A1 en els articles següents sense perjudici de l'aplicació prevalent de les condicions específiques de la declaració que formuli el Consell.*

En el cas, que els immobles declarats pel Consell com a Bé d'Interès Cultural no estiguessin catalogat, genera l'obligació de conducta a la iniciació en el termini màxim de 6 mesos d'expedient d'ampliació del present Catàleg per a la inclusió del bé de conformitat amb la seva declaració. En tot cas, serà d'aplicació automàtica el que s'estableix en el paràgraf anterior a l'efecte de la seva immediata consideració amb el Nivell A1."

En el cas, que es deixi sense efecte la sentència recorreguda, serà vinculant la resolució del Consell relativa a la inexistència de valors de patrimoni històric i correspondrà a les Administracions competents que han de vetllar pel compliment de la legislació de Memòria Històric prendre la decisió ajustada en dret que correspongui.

7. Per a la redacció de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep com a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

   D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

   D'una altra part, no pot oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

   No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Igualment es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

8. Les normes tenen una organització racional, encara que lògicament poden suposar una relativa novetat tenint en compte la divisió legal establerta per la nova legislació urbanística balear entre Pla General i Pla d'Ordenació Detallada.

9 i 10. Els conceptes normatius del POD no són ni arbitraris, ni indefinits, ni contradictoris, ni indeterminats. És més, s'ha procurat que en la mesura que sigui possible no hi hagués una alteració important sobre la normativa relativa a zones d'ordenances i condicions d'edificació, usos, etc. del PGOU 98, més enllà de la distribució de continguts entre el Pla General i el POD, les adaptacions necessàries a la multitud de canvis legislatius esdevinguts des de 1998 i de les millores tècniques que pretenen solucionar dubtes o llacunes que han posat de manifest de l'aplicació de les normes de 1998.

11. Considerar que respecte al tractament dels Nuclis Urbans Tradicionals existeix des del Pla "un excés de zel en la protecció ambiental d'aquestes zones" és una opinió no fonamentada. El POD tracta de donar resposta al mandat del Pla Territorial sobre l'adopció de mesures de protecció dels Nuclis Urbans Tradicionals.

12. No s'explicita l'oposició al contingut de l'article 7.6.2.2.2. relatiu als Nuclis Urbans Tradicionals. L'apartat 2.2 estableix una excepció per a poder edificar en paret mitgera quan ja el confrontant així ha edificat; en un altre cas, s'exigeix l'acord entre les persones propietàries.

13. No es concreta on existeixen paràgrafs de la norma que fan referències externes o explicacions sense caràcter normatiu o reglat. No obstant això, es realitzarà una revisió del text, per a realitzar millorar la redacció i, d'existir, alguna redacció sense contingut normatiu, traslladar-la al contingut de la Memòria d'Ordenació. En qualsevol cas, ha d'aclarir-se que les determinacions de la normativa poden tenir diferent naturalesa: normes, directrius i recomanacions; totes tenen abast normatiu.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14. Estan regulades totes les possibilitats que puguin sorgir respecte a les sol·licituds de parcel·lació, perquè el que es regula és un mètode de control, que lògicament cal comprovar en cada cas. No obstant això, hauria estat d'interès en aquest apartat que l'al·legació hagués realitzat alguna proposta concreta de redacció de les regulacions que es diuen que suposen llacunes normatives.

15. No s'explicita l'oposició a la redacció de l'article 7.6.2.1.4.

16. La relació dels articles s'ha pretès molt més intuïtiva i per a una ràpida localització. Primer el número del títol, després el número del capítol, seguit del número d'ordre de l'article en el capítol, i per fi el numeral dins de l'article.

17. El major nombre de zones prové de la integració en el sòl urbà de múltiples zones d'ordenació desenvolupades pel planejament parcial (zones noves, per tant en relació a les quals contemplava el PGOU 1998) que prové de l'any 1998, per al que estava habilitat.

18. No s'entén l'al·legació, efectivament en l'article 7.6.1 es fa una relació dels Nuclis Urbans Tradicionals; la justificació d'aquests Nuclis es fa en la Memòria d'Ordenació. La regulació es completa amb les condicions de l'article 7.6.2.

19. Article 7.6.2. es refereix al règim en els àmbits dels Nuclis Urbans Tradicionals. L'al·legació es limita a expressar una opinió no fonamentada, perquè considera la falta de valor d'aquests nuclis. No pot acceptar-se aquesta posició.

20. La disconformitat general sobre el tractament del sòl rústic, es tracta, una altra vegada, d'una opinió no fonamentada en cap argumentació. I no es realitza cap proposta alternativa.

21. No s'entén a què es refereix amb “model administratiu” pel que concerneix la regulació del sòl rústic.

22. L'existència de la Comissió del Centre Històric, etc., no constitueix una manera de “deixar obert a criteris subjectius el que es pot o no fer”. Les Comissions, a més de la de Centre Històric, contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què “el que es pugui fer es faci bé” exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn. En aquest sentit, es precisa d'un òrgan de tècnic, compost de professionals diversos, que permeti concretar en el cas concret l'aplicació de conceptes formulats de manera oberta. En tot cas, les decisions d'aquests òrgans han d'estar fonamentades en les normes del propi Pla.

23. En relació a la falta de justificació de les necessitats d'equipaments, no es justifica l'afirmació abocada en l'al·legació. Es remet en aquest sentit a l'apartat 7 de la memòria social del Pla sotmès a exposició pública, “Una ciutat per als ciutadans: unitats funcionals i estratègies operacionals per a revertir les manques detectades”, en el qual es realitza i detalla tota una justificació de les necessitats dotacionals (equipaments i espais lliures) del municipi, analitzant-se per a això la situació existent i contrastant-la amb la proposta en el Pla. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24. El Pla té en compte les necessitats que, en matèria educativa i sanitària, tenen les diferents administracions amb competències en aquesta matèria. Ha d'assenyalar-se que aquestes administracions han estat integrades en el procés de configuració del Nou Pla, havent-se-li remès cartes de participació específica, creant-se taules de treball d'educació i sanitat (amb participació de la Regidoria d'Educació, Família, igualtat i majors, la Direcció General de Planificació, Ministeri d'Educació , Universitat de les Illes Balears, àrea de sanitat i consum del propi Ajuntament, del Ib-Salut, de la Direcció General de Salut Pública i Consum), havent-se produït de manera prèvia a la redacció del document d'aprovació inicial, informes en els quals l'administració s'ha pronunciat (l'últim el dia 2 de setembre de 2020 per part de la Conselleria de salut i consum i de). D'un altre costat, s'haurà de tenir en compte de manera prèvia a l'aprovació definitiva del pla els informes que en aquesta matèria hagin de ser emesos, tenint-se així en compte les necessitats de l'administració sanitària en aquest sentit.

25. Tal com s'ha manifestat en l'apartat 23 d'aquesta al·legació, s'inclou en la documentació del Pla General, en la Memòria Social, en el seu apartat 7, tota una justificació de les necessitats d'equipaments. En aquest apartat, l'àrea funcional en la qual s'inclou Foners (zona en la qual es localitza el Carrer Pérez Galdós i Ricardo Ankerman) queda assenyalada com una de les zones amb majors dèficits de tot el municipi en matèria d'equipament, justificant-se per això la necessitat d'incloure en solars vacants selectivament localitzats aquest tipus d'usos, no per la seva mera condició de solar vacant. D'un altre costat, l'ús assenyalat, el d'habitatge protegit podria ser desenvolupat en aquestes peces dotacionals ja que es podrien implantar en els mateixos allotjaments dotacionals en quedar aquest tipus d'usos inclòs entre els usos compatibles permesos per a la categoria d'equipament prevista. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

26. No es detalla en l'al·legació la formalització de la zona verda de GESA pretesa. Ha de manifestar-se, en qualsevol cas, que el Nou Pla assumeix l'ordenació per a aquest àmbit establerta en la Modificació del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima, redactada pels serveis tècnics municipals aprovada per acord de ple PLE_20210225_01_020 al febrer de 2021 (BOIB Núm. 34 d'11 de març de 2021). Així mateix, es representa gràficament en la zona de davant a l'edifici de GESA una zona verda que queda integrada al Parc de Façana Marítima, no apreciant-se discontinuïtat ni pèrdua de funcionalitat del parc amb l'ordenació assumida. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

27. Tant la LUIB com el TRLSRU 2015 estableixen que només pot ser objecte de transformació urbanística el sòl estrictament necessari per a les necessitats de la societat. Igualment, la Norma 6 del PTIM estableix la limitació del creixement urbanístic. Aquestes regulacions s'imposen al Pla General no poden ser desconegudes. Classificar més sòl com a urbanitzable no és la solució per a aconseguir baixar els preus de l'habitatge, influint en canvi de manera negativa a la ciutat, que quedaria lliurada a motivacions exclusivament economicistes, recolzades en aparents arguments que, d'altra banda, s'han demostrat com a fal·laços. Cal distingir:

    a. La disponibilitat física de sòl no és el mateix que ofereix en el mercat: el sòl ofert a un preu determinat és inferior a l'existent perquè els propietaris retenen una part en espera de majors alces en el futur.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

b. L'oferta no és el sòl classificat sinó el sòl perfectament disponible per a construir.

c. El valor el fixa el preu que podran pagar els diferents tipus d'usuaris dels productes immobiliaris.

d. La propietat del sòl calcula la repercussió d'aquest en el producte final i l'utilitza com a preu de referència a aconseguir. Si aquest preu de referència coincideix amb el preu assumible pels usuaris, el mercat funciona; si el preu expectant és més alt el sòl no entrarà en el mercat.

e. L'excés de sòl classificat no abarateix els preus de mercat, tan sols permet que els promotors puguin desenvolupar els llocs més allunyats, barats i fàcil de gestió, fins i tot a preus assumibles pels segments de les demandes intermedis. No obstant això, aquest creixement a salts suposa seriosos costos per als usuaris i les Administracions, i, en qualsevol cas, tampoc serveix per a satisfer les necessitats dels segments de pitjor nivell econòmic.

f. La retenció del sòl sense edificar té costos financers reduïts comparats amb les plusvàlues que es poden aconseguir.

g. La retenció de sòl amb preus expectants deixa fora del mercat a moltes activitats que no poden pagar el preu ofert.

h. Una política generalitzada d'excés d'oferta potencial (sòl classificat) és molt complexa i costosa en comparació amb els resultats que pot aconseguir; sí que pot ser més efectiva una política d'excés d'oferta sobre segments específics i llocs estratègics que impulsi un model territorial tendent a trencar els processos congestius que tingui la ciutat.

i. Per a aconseguir un preu normalitzat per als usos més febles cal una política pública d'adquisició anticipada de terrenys.

Dit això, és necessari recordar que, l'oferta d'habitatges contemplada en el Pla General, integra tres supòsits.

a. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materialitzable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació d'atorgar majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística identificades en el sòl urbà de Palma. La metodologia per a determinar la màxima capacitat residencial de les ZOUs es descriu en la Memòria: "per a calcular la capacitat màxima de població, es parteix de la dada de la població existent (per consulta a les dades del Departament de Població), s'aporta la dada del nombre d'habitatges existents (per consulta a Cadastre), i es calcula el nombre de nous habitatges resultants d'actuacions de transformació, de nous habitatges possibles en solars vacants i fins i tot la capacitat teòrica de nous habitatges en parcel·les edificades de manera ineficient (que previsiblement puguin substituir i aprofitar millor la densitat fixada); aquests valors permeten calcular la capacitat de nous habitatges;

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

i d'aquesta dada, calcular directament la nova població teòrica que pot allotjar-se en elles."

b. L'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.
En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:
- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

c. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.
No obstant això, és la veritat que no es pot esperar del Pla General que sigui l'únic "bàlsam" per a a un problema tan complex com l'habilitar l'accés a l'habitatge, especialment de les classes més desfavorides. Són necessàries mesures complementàries des dels poders públics, com ha dit, el Banc d'Espanya.

- És necessària una regulació que limiti els preus del lloguer d'habitatge, ja que es tracta d'una mesura eficaç per a generar benestar social en el curt termini en aquells àmbits o ciutats on se sofreix amb major intensitat la pujada de preus. Aquesta mesura ha de ser necessàriament acompanyada d'unes altres, que a continuació s'exposen, que facin de contrapès de possibles 'efectes adversos' no perseguits com la translació de la pujada de preus a altres territoris o la detracció d'habitatges en lloguer per a la seva venda.
- Imprescindible és augmentar el parc públic d'habitatges en lloguer, com a lloguer social, atès que es constata que hi ha sectors de població que té serioses dificultats per a accedir a un habitatge en el mercat lliure. Aquests habitatges han d'estar destinades a les llars amb menys recursos i/o en risc d'exclusió social. Òbviament això suposarà un increment del pressupost públic destinat a les polítiques d'habitatge.
- Es requereix crear un parc d'habitatges de lloguer a preu assequible, dirigit a sectors concrets com els joves i a persones treballadores amb ingressos moderats, sobre els quals es comprova que actualment destinen més del 50% del seu salari a la renda de lloguer d'habitatge, quan destinar fins al 30% suposa ja un gran esforç. Fórmules en aquest sentit hi ha moltes, algunes ja iniciades en ciutats com Barcelona o Sevilla, i amb la imprescindible col·laboració de la iniciativa privada, una vegada verificat que hi ha marge de negoci per a inversor i promotor al mateix temps que s'aconsegueix generar un parc d'habitatge amb renda limitada i per tant en mercat lliure, encara que amb benefici també limitat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Cal establir un règim normatiu equilibrat entre els drets i deures dels propietaris i inquilins dels habitatges, amb l'objectiu de generar seguretat jurídica d'un costat i estabilitat i control de pujades abusives de preus per un altre. En aquest sentit n'hi ha prou amb imaginar alguna cosa semblança a les regulacions de països com Alemanya, Suècia, Països Baixos o Dinamarca, on les garanties per a totes dues parts queden configurades de forma àmplia.
- Cal promoure i apostar per les polítiques que incentivin la rehabilitació del parc residencial existent mitjançant incentius fiscals, eliminació de taxes, subvencions, etc., vinculant la seva acció a incrementar l'oferta d'habitatges en lloguer, millorant la imatge de les ciutats al mateix temps que s'optimitza el grau d'ocupació del parc residencial disponible.
- És necessària una reforma de caràcter fiscal, en els diferents nivells administratius implicats, que incorpori beneficis fiscals i deduccions, per a fer atractiu per als propietaris llogar el seu habitatge i facilitar a la persona inquilina l'accés a aquesta.
- Cal recuperar línies de finançament o subvenció per a la urbanització de sòl, en el cas que l'habitatge previst en aquests àmbits de planejament sigui majoritàriament de preu regulat, a través de fórmules de col·laboració públic-privada.

28. L'índex que limita el nombre màxim d'habitatges (índex d'intensitat d'ús residencial) controla la densitat en el sòl urbà, la seva supressió podria originar micro habitatges, a part d'impedir l'aparició d'altres usos tan necessaris per a la vida ciutadana.

29. Es proposa no acceptar l'al·legació en contra de la reforma que proposa el POD de la regulació de l'altura dels cossos i elements sortints sobre la via pública. L'experiència pràctica manifestada pels serveis tècnics aconsella aquest increment d'altura (respecte a la normativa del PGOU) perquè existeixin el mínim d'interferència amb les activitats que es desenvolupen en la via pública, especialment perquè s'impedeix el creixement de l'arbratge existent en la via publica

Conclusió.
Es proposa desestimar en termes generals la present al·legació, excepte en les qüestions puntuals expressament admeses en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14364

Síntesi.
S'oposa a la decisió de desclassificar el Sector SUP 87-0I Puntiró, que prové del PGOU de 1973. Considera l'al·legació que la mesura de desclassificació és manifestament arbitrària, allunyada de la realitat, sense justificació i desproporcionada. Mesura que generi un supòsit de responsabilitat patrimonial. En l'anàlisi es fa un major detall dels arguments de l'al·legació.
Finalitza l'al·legació que es reconsideri la decisió de desclassificar el Sector SUP 87-0I Puntiró, de tal manera que se suprimeixi aquesta mesura en el text definitiu de la Revisió del PGOU que es vagi a aprovar amb caràcter definitiu. I, subsidiàriament, si no s'atengués al sol·licitat, es tingui per anunciada la responsabilitat patrimonial en la qual incorrerà l'Ajuntament.

Anàlisi.
Com pot considerar-se una decisió allunyada de la realitat, sense justificació i desproporcionada que el nou Pla General proposi revisar (en 2021) una decisió d'adoptada fa gairebé 50 anys (pel PGOU 1973) de classificar com a urbanitzable uns terrenys amb valors forestals i allunyats del nucli urbà i l'obra d'urbanització del qual no va començar fins a 1998 i que va quedar paralitzada i que no és possible culminar-la en els termes en què va ser aprovada?

1. La realitat i situació jurídica dels terrenys.
   El sector Puntiró prové del Pla General de 1973; malgrat comptar amb la classificació de sòl urbanitzable des de fa 49 anys, encara no es va arribar a executar.
   El Pla Parcial "Es Voltor de Puntiró" va ser aprovat definitivament el 7 de novembre de 1979 amb una superfície total de 575.400 m² i amb destinació a ús residencial d'habitatges unifamiliars.
   La classificació de Sòl Urbanitzable Programat es va mantenir en el Pla General de 1985, però amb una important alteració substancial; més de 10 hectàrees van passar a sòl rústic, quedant el Sector amb la superfície de 446.151,28 m². Aquesta alteració es fa abans que s'aprovés el projecte d'urbanització i que s'iniciessin les obres d'urbanització.
   Aquesta alteració va suposar una incidència substantiva en l'ordenació i vigència del Pla Parcial de 1979: va alterar la delimitació amb pèrdua de superfície i el sector es va quedar sense els terrenys dotacionals (les superfícies excloses eren les destinades a espai lliure públic i aparcament en el Pla Parcial de 1979).
   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 (LEN), que entra en vigor el 10-03-1991, va delimitar una superfície del sector com a Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI); coincidint amb la proposta del Pla General de 1985, de tal forma que el ANEI va incloure la part del Sector que havia estat exclosa pel Pla General de 1985.
   Per tant, des de 1991 part dels terrenys que havien integrat el sector original del PGOU 1973, però que ja van ser exclosos pel PGOU 1985, van quedar com a sòls rústics protegits per la llei d'espais naturals.
   El Projecte d'Urbanització aprovat definitivament en 1992 és un projecte que no s'ajusta al planejament general vigent en aquest moment (PGOU 1985) ni a 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 (LEN)
   Ja el 20-03-2000, el Servei de Tramitació de Plans i Projectes de l'Ajuntament va emetre un Informe en el qual es va concloure sobre la impossibilitat de continuar amb l'execució del Projecte d'Urbanització per ser necessària la modificació del Pla Parcial.
   No obstant això, és cert, que poc després, el 5-12-2000 s'aprova definitivament el Projecte de Compensació. En qualsevol cas, l'aprovació d'aquest Projecte de Compensació de 2000 té (igual que el projecte d'urbanització de 1992) vicis de nul·litat absoluta: la reparcel·lació que fa es correspon amb un Pla Parcial desplaçat pel PGOU 1985, no es correspon la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

delimitació del sector amb la qual té el PGOU 1998 i realitza les cessions del sistema d'espais lliures en terrenys que tenen la classificació de sòl rústic.

En efecte, la modificació que fa el PGOU 1985 va suposar una incidència substantiva en l'ordenació i vigència del Pla Parcial de 1979; no sols per l'alteració de la delimitació i pèrdua de superfície, sinó perquè, a més, el sector es va quedar sense els terrenys dotacionals; perquè les superfícies excloses eren les destinades a espai lliure públic i aparcament en el Pla Parcial de 1979. Això fa que el Pla Parcial de 1995 quedi invalidat per ineficaç, havent de ser objecte d'una nova formulació de Pla Parcial per a l'establiment d'una nova ordenació detallada.

Igualment, des de l'aprovació del PGOU 1998, tampoc ha existit cap iniciativa de la propietat del Sector per a formular i presentar al tràmit administratiu una revisió del Pla Parcial de 1979 i ajustar la seva delimitació i ordenació detallada a l'àmbit del sector vigent.

Únicament, es presenta i obté l'aprovació inicial el 15-09-2004 una Modificació del Projecte d'Urbanització, que tenia per objecte la substitució d'una estació depuradora d'aigües residuals. Aquest projecte de modificació no va ser aprovat definitivament. I no ho va ser, perquè era d'impossible aprovació perquè no s'ajusta al sector redelimitat.

Es presenta un nou projecte d'urbanització, que és sotmès a tràmit d'informació (per acord d'aprovació inicial 14-11-2007) que tenia per objecte, alterar la solució de depuració (pretenent la conducció d'aigües residuals des del sector a S'Hostalot) i la previsió del traçat de línia subterrània de AT a l5 KV per a dotar d'energia elèctrica al Sector.

Aquest projecte no és aprovat. I no ho va ser, perquè era d'impossible aprovació: no s'ajusta al planejament urbanístic vigent, que no és el Pla Parcial de 1979, aquest va quedar derogat o desplaçat pel PGOU 1995 i ratificat per la LEN 1991.

Davant la inactivitat de la Junta de Compensació, a l'octubre de 2017, l'Ajuntament de Palma requereix modificar el Projecte d'Urbanització amb la finalitat de connectar el Sector amb les xarxes generals de serveis i, a més, i amb caràcter previ alterar el Pla Parcial.

L'Ajuntament ratifica el dia 6 de juny de 2018 en reunió amb la propietat (després de rebre l'informe de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en el qual es pronuncia en sentit desfavorable a la modificació de la LEN per a ajustar la delimitació del ANEI que afecta el Sector) que haurà de reordenar-se el sector, disminuint la seva superfície i que mentre no es reordeni, és impossible aprovar el Projecte d'Urbanització "puix que no compleix amb les determinacions imposades en la declaració de la LEN i la necessitat de redistribuir els espais per a complir estàndards dins del nou sector reduït".

Per tant, es tracta d'un sector de sòl urbanitzable del PGOU 1998 sense Pla Parcial vigent perquè l'aprovat en 1979 va ser derogat pel PGOU 1985; derogació ratificada per la LEN 1991.

I com, s'ha exposat, des de l'aprovació del PGOU 1998, tampoc ha existit cap iniciativa de la propietat del Sector per a presentar una revisió del Pla Parcial 1979 i ajustar la seva delimitació i ordenació detallada a l'àmbit del sector vigent.

Aquesta és la veritable situació jurídica actual dels terrenys del sector Puntiró del PGOU 1998.

2. L'estat d'inexecució.

No pot acceptar-se l'afirmació que el Sector es troba en un grau d'urbanització molt avançat i que "resulta contrari a la realitat dels fets assignar una classificació de Sòl No Urbanitzable a un sòl que precisament, es troba pràcticament urbanitzat".

La manifestació que fa l'al·legació que la urbanització "es troba al 80%" no està acreditada, com després s'explicarà; i aquesta avaluació sí que és arbitrària; ni la LUIB ni el TRLSRU reconeixen la situació jurídica de "pràcticament urbanitzat". Els terrenys del sector estan en situació bàsica de sòl rural. La urbanització no ha culminat i estan sense resoldre dos elements infraestructurals bàsics, com és la xarxa de sanejament i la connexió elèctrica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En tot cas, no té executada la EDAR ni connexió a xarxa elèctrica prevista en el Projecte d'Urbanització aprovat.

En la Memòria es descriu la situació d'inexecució:

"El sector només té executat el viari que presenta greus deficiències i afectat per la progressiva recuperació de la naturalesa del sòl transformat. La xarxa de carrers construïts del SUP suposa l'existència de 3.500 m. lineals de vials, dels quals 3.060 lineals corresponen a carrers interiors del SUP i 440 metres corresponen al carrer que connecta la carretera de Sineu (MA.-3011) amb la PL Nucli rural de Puntiró. La urbanització executada, a més de ser insuficient, es troba en pèssim estat de conservació, sent ineficient (sense realitzar obres d'adequació) per al seu ús."

No és només un problema d'inexecució, sinó que les solucions de connexió a les xarxes generals en matèria de sanejament i de soterrament de la línia d'alta tensió no estan habilitades. Ni tan sols són vàlides les solucions del projecte d'urbanització aprovat definitivament en 1992.

Segons la pròpia al·legació les Obres executades ascendeixen a un import de 8.520.339,30 € i que les obres pendents internes sumen un import de 519,549,97 € i les obres pendents externes d'1.451.295,4 €. Per tant, les obres totals ascendirien, segons la pròpia al·legació, a 10.491.184,6 €, de les quals s'han executat 8.520.339. 30 €.

Però no s'aclareix quin és el Projecte d'Urbanització pres com a referent per a fer aquesta avaluació de les obres pendents; d'una part el Projecte d'Urbanització aprovat en 1992 es troba desfasat, però els intents per a la seva modificació han fracassat perquè no assumeixen la reordenació del sector. Ni el projecte d'urbanització de 1992 ni els modificats (no aprovats) s'adapten al planejament vigent que com s'ha explicat de manera reiterada. Per això, no és acceptable que es presenti com a valor de l'obra pendent de sanejament el d'1.007.914 € perquè aquest import correspon a la proposta de connexió a la xarxa d'aigües residuals que arriba a S'Hostalot, quan la previsió del Projecte d'Urbanització de 1992 era l'execució d'una EDAR pròpia (la connexió a la xarxa existent en S'Hostalot és una proposta d'una modificació no aprovada).Per això, el valor de construcció de la EDAR pròpia (prevista en l'únic Projecte d'Urbanització aprovat) és molt major que l'alternativa no aprovada.

I si es pretén realitzar la valoració amb una reforma de les solucions, es constata que en el càlcul de les obres pendents (Annex IV de l'al·legació) ni tan sols és congruent amb la proposta d'ajustos en l'obra urbanitzadora que fa l'al·legació en l'Annex II. En efecte, entre les obres internes pendents d'executar (de l'Annex IV) no s'han pressupostat l'execució de la planta solar fotovoltaica (per a l'enllumenat dels carrers) que en l'Annex II es considera necessària per a l'activació del sector, ni el cost d'urbanitzar els jardins i zones esportives de la parcel·la nº139, de 50.376 m² (en el Pla Parcial de 1979 destinada a tipologia d'habitatge agrupat plurifamiliar en planta bela+2) i que se suposa que seria el nou sòl amb destinació a sistema d'espais lliures i dotacions.

A més, tampoc està pressupostat les obres necessàries de millora de la urbanització executada fa més de 20 anys (s'inicien en 1998) que requereix d'una actualització per a la seva posada en funcionament i recepció.

3. La justificació de la decisió de desclassificació adoptada en el document d'Aprovació Inicial del PG 2021

Amb caràcter previ cal assenyalar que no és una decisió sorpresa. Amb data 27 de novembre de 2014, el Ple de l'Ajuntament de Palma va aprovar el document d'Avanç de la Revisió, en la qual es proposa la desclassificació del sector que passaria a sòl rústic.

Ara en el document complet del nou Pla General (fase d'Aprovació Inicial 2021) i després d'examinar diverses alternatives es proposa la desclassificació completa del sector com a sòl urbanitzable per a passar a tenir la classificació de sòl rústic.

No és una decisió arbitrària com afirma l'al·legació: La justificació de la decisió adoptada està exposada en la Memòria Justificativa, capítol 10 (L'ALTERACIÓ DE DETERMINACIONS

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

ESTRUCTURALS QUE FA LA REVISIÓ RESPECTE Al PGOU 1998), apartat 10.1.1.C, pàgines 483 a 487). Aquest epígraf s'analitzen els antecedents, la situació actual, les diverses alternatives que poden adoptar, amb la incidència en cadascun dels aspectes que han de valorar-se (des del punt de vista ambiental natural; des del punt de vista de sostenibilitat urbana-territorial, des del punt de vista urbanístic i des de la perspectiva econòmica social).

La decisió no desconeix la realitat fàctica. La situació real s'exposa en la Memòria Justificativa i ve a coincidir amb la situació exposada en l'apartat 1.

És l'al·legació qui desconeix la realitat fàctica dels terrenys. La Memòria Justificativa del nou Pla General descriu la realitat ambiental dels terrenys:

> "És un àmbit amb importants valors ambientals i amb zones amb restriccions d'usos per condicions topogràfiques i per presència de servituds legals. El sector es localitza en una zona forestal amb el hàbitat Cneo tricocci Ceratonietum i s'integren en la conca hidrològica del Torrent del Comellar de Ses Coves Llargues. La LEN 1991 va reconèixer el valor natural i ambiental dels turons i barrancs de la zona i va delimitar la ANEI número 46 Barrancs de Son Gual i Xorrigo. A més, la banda nord del ANEI s'ha protegit mitjançant l'aprovació del ZEC ES5310102 Xorrigo. D'una altra part, la LEN inclou una part dels terrenys del sector (l'àmbit de la zona verda i l'aparcament) dins del ANEI 46."

En l'al·legació s'indica que la situació ambiental i paisatgística no ha variat en els últims anys i conclou que els valors naturals destacables a protegir ja concorrien quan el planejament vigent va classificar el Sector com a Sòl Urbanitzable Programat.

S'oblida per l'al·legant que la classificació de sòl urbanitzable és d'un Pla General de 1973 que no tenia avaluació ambiental, igual que els successius plans generals.

D'una altra part, no pot acceptar-se l'argumentació que la "L'experiència demostra que la prohibició absoluta de tota edificació suposa un major risc d'abandó i descuit dels terrenys en qüestió. augmentant perills com el d'incendis o el de contaminació". D'acceptar-se aquesta argumentació suposaria que qualsevol decisió de classificació de sòl rústic estaria injustificada; de manera que tot el territori municipal hauria de ser sòl urbà o sòl urbanitzable. Evidentment aquesta argumentació és contrària a la als fins d'ordenació urbanística sostenible que imposa l'obligació de classificar com a desenvolupament de nou creixement l'estrictament necessari.

En la Memòria Justificativa del PG (aprovat inicialment en 2021) s'assenyala que, des d'un punt de vista de sostenibilitat urbana-territorial, procedeix la desclassificació del Sector per considerar que es tracta d'un àmbit aïllat i desconnectat de la trama urbana.

En l'al·legació es manifesta: "No obstant això, la realitat és que el viari que connecta els habitatges del Sector amb el nucli urbà del municipi ja es troba executat; és més, la pròpia Memòria Justificativa reconeix que existeixen 440 metres que es corresponen amb el carrer que connecta la carretera de Sineu (MA.-301l) amb la PL Nucli rural de Puntiró. D'aquesta manera les connexions al conjunt urbà, així com als sistemes generals, estan garantits a través del viari existent."

No pot considerar-se que una connexió amb nucli rural i que, per tant, es troba en sòl classificat com a sòl rústic, fa que Puntiró estigui integrat en la malla urbana; si potser, està integrat en el sòl rústic.

4. Sobre la incidència del Decret 9/2020 de 25 de març.

En l'al·legació es fa un esforç per argumentar que el sector no es troba en el supòsit de fet de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori d'Illes Balears.

Ha d'aclarir-se que el document d'aprovació inicial del Pla General no ha motivat en la Memòria Justificativa la desclassificació del Sector Puntiró en l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020, de 25 de maig i en la incidència de l'article 3.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En qualsevol cas, i en contra de l'argumentat en l'al·legació, podria afirmar-se que en el sector concorren diverses circumstàncies a les quals es refereix l'article 3 en l'apartat 1.b) (la concurrència de les mateixes és la que permetria concloure que la desclassificació de sòl urbanitzable hagués operat de manera automàtica):

1a) Cap dels Plans Generals que han habilitat el desenvolupament urbanístic de Puntiró es troba adaptat a les determinacions relatives al sòl urbanitzable del Pla Territorial insular (PTIM).
En aquest sentit el sector Puntiró no compleix amb la Norma 9 de comptar amb una superfície de sistemes generals d'almenys el 20%.

2a) Resulta evident que han transcorregut els terminis establerts en el planejament per a fer efectiva l'execució de l'actuació.

D'una altra part, la responsabilitat de presentar la reforma del Pla Parcial sorgeix des de l'aprovació definitiva del Pla General de 1985 i, en tot cas, des de l'aprovació de la LEN 1991.

Com s'ha argumentat, estem en presència d'un sector sense ordenació detallada aprovada (atès que la del Pla Parcial de 1979 va ser derogada per la incidència tant del PGOU 1985 com de la LEN 1991).

Per tant, la seva situació jurídica, és idèntica a la d'un sector sense Pla Parcial aprovat, la qual cosa fa que, conforme l'apartat 3.2.a) del DL 9/2020, ha de considerar-se vençut el termini a l'efecte de legitimar o fer efectiva l'execució de l'actuació perquè en el moment en què entra en vigor el Decret ja han transcorregut més de 8 anys des de l'aprovació definitiva del PGOU 1998 sense la presentació del nou Pla Parcial (que vingui a establir l'ordenació detallada de la qual manquen els terrenys des de fa més de 37 anys).

D'una altra part, l'únic requisit la concurrència del qual a l'efecte de determinar la desclassificació automàtica es pot discutir és el corresponent a l'apartat 2.b. ii) de l'article 3 del Decret 9/2020: "Que no s'hagi iniciat l'actuació material de nova urbanització a l'empara dels instruments de planejament i d'execució prevists en la legislació urbanística".

I és que l'execució de l'actuació material de nova urbanització sí que es va arribar a iniciar (sobre la base d'un Projecte d'Urbanització aprovat per l'Administració, encara que amb vicis de nul·litat).

Per tant, des d'una interpretació estricta d'aquest apartat 2.b. ii) de l'article 3 del Decret 9/2020 no pot concloure's en què ha esdevingut una desclassificació automàtica el dia 25 de maig de 2020 del Sector Puntiró.

Evidentment si hagués esdevingut aquesta desclassificació automàtica, el nou Pla General no hauria de justificar el canvi de classificació.

Ara bé, que no concorrin els requisits (interpretats de manera restrictiva) de l'article 3 del Decret 9/2020, això no significa que el nou Pla General no estigui legitimat per a proposar (com fa) la desclassificació com a sòl urbanitzable i el seu passo a sòl rústic.

5. Les raons per a la desclassificació s'expressen en la Memòria Justificativa del Pla.

L'alternativa de mantenir la classificació de sòl urbanitzable (conforme a l'expressat en la Memòria justificativa del Pla General, apartat 10.1.3.C) compta amb la següent valoració dels diversos aspectes a considerar:

Des del punt de vista ambiental:

- Suposa un fort impacte ambiental i paisatgístic en preveure l'edificació de 287 habitatges en zona forestal i amb incidència en el torrent.
- El manteniment de la classificació de sòl urbanitzable suposaria una pressió sobre l'àmbit confrontant de l'ANEI.
- Suposa l'increment de riscos d'incendis.

Des de l'anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

- Mantenir el sector d'urbanitzable de 44,6 Ha, suposa crear un nucli urbà de població aïllat amb una capacitat de 287 habitatges situat a un extrem del municipi. Aquesta alternativa és contrària al mandat de l'article 5 i 6 del RGLOUSIM.
- Compta amb una eficiència territorial nul·la: és un desenvolupament residencial de molt baixa densitat i que per a generar 287 parcel·les edificables requereix transformar 44,7 hectàrees; suposa una ràtio de consum de sòl de 1.559 m² per cada habitatge.
- El nivell de diversitat és baix: El Pla Parcial vigent l'ús dominant és el residencial.
- Nivell molt baix en matèria de mobilitat sostenible: la seva desconnexió ho fa dependent de l'ús de l'automòbil privat.

Respecte, a l'anàlisi de viabilitat urbanística:

- L'ordenació detallada del Pla Parcial aprovat definitivament és inviable tècnicament: les principals dotacions (espais lliures) i zones d'aparcaments previstes en el Pla Parcial han quedat fora del sector.
- L'opció de restringir el sector a l'àmbit (no incorporant els terrenys inclosos en la ANEI i en el Catàleg), resulta inviable tècnica i legalment perquè seria un sector de sòl urbanitzable d'una gran superfície que no compliria les reserves d'espais lliures i d'equipaments exigides per la legislació vigent.
- L'actual ordenació establerta en el Pla Parcial de 1979 tampoc respecta l'element catalogat com CIC 87 (32-37).

Des de la perspectiva econòmic i social:

- Donada la posició i intensitat d'usos, el cost de manteniment dels serveis públics, una vegada sigui executada la urbanització, és excessivament alt en proporció als ingressos per recursos ordinaris.
- El cost d'implantació d'infraestructures també s'estima elevat. Les accions per a dotar-ho d'una EDAR o de connexió a aquesta, han resultat inviables.
- Els usos previstos són residencials de caràcter predominant unifamiliar i amb una edificació mitjana de 325 m2t per habitatge en parcel·la unifamiliar de gran grandària; el que representa una tipologia inadequada per a servir a usos de primera residència (per distància a nucli principal i grandària d'edificació).
- No incorpora usos diversificats que contribueixin a la creació d'ocupació, en establir el monopoli de l'ús residencial.

D'una altra part, l'alternativa de desclassificar el sector com a urbanitzable i atribució de la classificació de sòl rústic segons les característiques del terreny i del seu entorn, resulta:
Des del punt de vista ambiental, la desclassificació com a urbanitzable per a passar a tenir la classificació de sòl rústic és una alternativa congruent amb les característiques naturals dels terrenys:

- La morfologia del terreny presenta un desnivell de fins a 70 metres, la qual cosa li dona el caràcter de muntanyenc amb valors paisatgístics.
- Els terrenys tenen la condició de forestals. Els valors ambientals de la zona no es restringeixen a la zona delimitada com ANEI sinó que s'estén a la major part que compta amb elements forestals importants com el ullastrar.
- Segons l'article 11 de la LEN, les zones de ullastrar dins de ANEI són mereixedors del màxim nivell protecció.
- Igualment, els requeriments de protecció per motius de patrimoni històric-natural, de l'element catalogat CIC 87 (32-37) s'obtindria amb la categorització com a sòl rústic, en desaparèixer les qualificacions de parcel·les edificables que en l'actualitat incideixen sobre part de l'element catalogat.

Des del punt de vista de sostenibilitat urbana-territorial:

- L'alternativa de classificar l'àmbit com a rústic suposa evitar la generació d'un nou nucli de població en posició aïllada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- El manteniment de la zona forestal assegura la connectivitat dels diversos hàbitats que configuren la xarxa d'infraestructura verda del territori de Palma. Especialment amb el sòl rústic protegit confrontant que compta amb la màxima protecció (ANEI, ara ANNP)

Anàlisi de la viabilitat urbanística:
- Els terrenys al no executar-se les previsions del PGOU de 1998 no estan urbanitzats, estan en situació bàsica de sòl rural.
- La classificació de sòl rústic és congruent punt amb les condicions naturals dels terrenys -que tenen naturalesa forestal-, com a la posició que tenen en relació amb l'estructura general del territori, en la mesura que és un àmbit aïllat desconnectat de la trama urbana.

Perspectiva econòmic i social:
- La pèrdua d'una oferta residencial de baixa densitat amb una edificabilitat desajustada no suposa cap impacte negatiu en la satisfacció de la demanda d'habitatge de primera residència.
- "A conseqüència de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis atorgats pel seu Pla Parcial i el PGOU de 1998, no existeix responsabilitat patrimonial de l'Administració ni, correlativament, dret a la indemnització dels propietaris per la pèrdua de la facultat de transformar que es derivaria del canvi de classificació a rústic (articles 4.1 i 48 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, TRLSRU, 6 de la LUIB i articles 39 i 322 del RGLOUSIM)"

Aquesta última qüestió, serà analitzada amb major detall a continuació.

Per tant, la Memòria Justificativa argumenta que la desclassificació del Sector és una alternativa congruent amb les característiques dels terrenys; és un àmbit amb valors naturals destacables, trobant-se en àrees de prevenció de riscos associats a incendis, erosió i vulnerabilitat d'aqüífers. A més de ser un àmbit desconnectat de l'estructura general de la ciutat, i com s'ha descrit en la Memòria Justificativa del PG, els sòls compten amb importants valors ambientals, que esdevenen de les seves característiques forestals (ullastrars) i ecosistèmiques, situant-se, a més, en contigüitat amb l'àrea natural ANEI 46. En el seu interior es localitzen també coves naturals, que es troba catalogades (CIC 87-32-37) Puntiró.

6. Sobre la responsabilitat patrimonial.

És precisos aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions). Un d'aquests requisits per a això és (apartat 1.c) que si la disposició que impedeixi l'exercici es produeix després del venciment dels terminis establerts, que la inexecució no sigui per causes imputables a l'Administració.

Difícilment pot imputar-se que l'Administració hagi impedit l'execució d'un Pla Parcial aprovat en 1979, quan en aquest temps s'han desenvolupat múltiples sectors en el municipi.

Doncs bé, en aquest cas, el Pla Parcial Puntiró és de 1979 i, com s'ha avançat, els seus terminis d'execució van ser repetidament incomplerts.

Cal indicar que, en realitat el Projecte d'Urbanització que s'aprova en 1992 es correspon amb el Projecte d'Urbanització aprovat inicialment el 29-09-1983 i que després del seu tràmit d'informació pública, es va requerir per part de l'Ajuntament la presentació d'aval per import del 6% de les obres d'urbanització, que conforme a la legislació vigent degué

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

presentar-se per a la publicació de l'aprovació del Pla Parcial de 1979; es requereix, donat el temps transcorregut, presentar nou pressupost actualitzat. I per això, després de la presentació de l'aval, s'aprova. Per tant, ja existeix un primer incompliment de més de 13 anys (des de l'aprovació del Pla Parcial 1979 a l'aprovació del Projecte d'Urbanització de 1992). Posteriorment des de 1992, data d'aprovació del Projecte d'Urbanització, les obres no s'inicien fins a l'any 1998.

Però és que, a més, existeix un incompliment, si es vol de major transcendència: el sector no compta amb Pla Parcial aprovat definitivament. Com s'ha exposat, estem en presència d'un sector sense ordenació detallada aprovada (atès que la del Pla Parcial de 1979 va ser derogada per la incidència tant del PGOU 1985 com de la LEN 1991).

En síntesi, un Sector (redelimitat) que va ser classificat com a urbanitzable del PGOU 1998 pels seus antecedents però que no compten amb Pla Parcial vigent perquè el Pla Parcial aprovat en 1979 va ser derogat pel PGOU 1985 en alterar la delimitació del sector i requerir una nova ordenació detallada en desaparèixer els terrenys de dotació. I que, com s'ha exposat, des de l'aprovació del PGOU 1998, tampoc ha existit cap iniciativa de la propietat del Sector per a presentar una revisió del Pla Parcial 1979 (derogat implícitament des de l'aprovació del PGOU 1985) i ajustar la seva delimitació i ordenació detallada a l'àmbit del sector vigent.

Això significa que ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM) perquè una alteració pugui considerar-se anticipada a efectes indemnitzatoris.

En tot cas, amb l'aprovació del PGOU 1985, la ratificació de la LEN 1991 i la posterior confirmació de la redelimitació del Sector en el PGOU 1998, va decaure la legitimació per a l'activitat d'execució de l'actuació de nova urbanització i, per tant, no s'emplenen els requisits de l'article 38 del TRLS 2015.

Ha de recordar-se que perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització han de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la". Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Pla Parcial.

Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 (Qüestió d'inconstitucionalitat 6059-2014 plantejada en relació amb diversos preceptes del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny). En el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU 2015. Doncs bé, la STC 218/2015 declara: "És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el que concreta quan neix aquesta facultat, això és, quan els terrenys rurals es troben inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."

Per tant, al no comptar amb Pla Parcial adaptat al PGOU 1998 i Projecte d'Urbanització igualment adaptat, no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador. En aquest cas, tampoc és un supòsit de responsabilitat patrimonial l'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 48.a) del TRLSRU 2015, donat l'incompliment de terminis que per a l'aprovació del Pla Parcial i execució de la urbanització es van establir en els Plans Generals de 1985 i 1998.

Per tant, estem en presència d'un àmbit sense Pla Parcial ni Projecte d'Urbanització habilitats. En el qual es van iniciar unes obres d'urbanització que no es van culminar sobre la base d'un Projecte d'Urbanització invàlid i el contingut de la qual s'ha revelat desfasat; la previsió d'execució de EDAR no s'ha materialitzat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Així mateix, l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialización de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.

En conseqüència, la decisió de desclassificació d'aquest sector de sòl urbanitzable s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.

Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera drets indemnitzatoris algun conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret legislatiu 7/2015).

Finalment cal indicar que la indemnització de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització a què es refereix l'article 39 TRLSRU 2015 quan esdevinguin inútils determinades despeses i costos per a qui hagi incorregut en ells per efecte de la disposició, de l'acte o del fet que motivi la valoració, en realitat no correspon a la decisió del nou Pla General.

La decisió que fa que les despeses incorregudes en l'elaboració del Pla Parcial, Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació, així com de les obres escomeses i altres costos, reporten inútils es vinculen a la resolució d'aprovació definitiva del PGOU 1985 d'alteració de la delimitació del sector. És la que provoca la disminució en 10 hectàrees del sector, la que fa que l'ordenació detallada sigui ineficaç.

No procedeix analitzar si la decisió del PGOU 1985 d'alterar la delimitació del sector amb Pla Parcial aprovat generava indemnització o responsabilitat patrimonial a la qual es refereix l'article 39 TRLSRU 2015 i, no procedeix, perquè en aquest cas l'acció de responsabilitat ja va prescriure fa dècades. A més, és necessari recordar que quan el PGOU 1985 redelimita no hi ha projecte d'urbanització aprovat ni aval presentat per a habilitar la publicació del Pla Parcial.

Per tot el que s'ha exposat es proposa la desestimació de la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14638

Síntesi.
L'al·legació sol·licita l'exclusió de la parcel·la situada al carrer Aragó núm. 130 de la delimitació de l'ARI-PE/ 63-01 "Carrer Aragó" prevista en el Pla General de Palma recuperant, per a això, l'ordenació establerta en el Pla General vigent.

Anàlisi.
La parcel·la no està inclosa en cap unitat d'execució en el PGOU 1998. L'al·legació assenyala que tenia previst realitzar la cessió gratuïta prevista de l'ampliació del carrer. En aquest sentit, és cert que la zona destinada a viari públic es troba ja alliberada d'edificació i, a més, apareix cadastralment com a parcel·la independent. D'una altra part, la resta de la parcel·la té viabilitat per superfície i configuració per a poder edificar segons la qualificació atorgada pel PGOU 1998. Tenint en compte aquestes circumstàncies, l'exclusió de la parcel·la en qüestió de l'àmbit del ARI pot ser atesa en resultar d'aplicació l'article 29 2 de la LUIB, per entendre que ens trobem en un supòsit de "compleció de la urbanització" la qual cosa implica que la propietat haurà d'assumir no sols les obres de connexió de la parcel·la a les instal·lacions existents sinó, també, la cessió gratuïta dels terrenys destinats a vials; en aquest cas concret, a l'ampliació del carrer Aragó.
No obstant això, es proposa establir la previsió que si la cessió no es troba executada en un termini de dos anys, es facultarà al Pla Especial per a ajustar la seva delimitació i, així poder integrar la parcel·la per a assegurar l'objectiu de l'execució de l'ampliació de la secció del carrer Aragó.

En efecte, es proposa que la delimitació del ARI/63-01 pugui ser ajustada pel Pla Especial en els següents termes: en primer lloc, podrà ser ampliada per a incorporar parcel·les que es trobin/troben 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 emplenar 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 en les quals la persona titular del mateix faig 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, quedant legitimada en aquest cas per a edificar segons les condicions del PGOU 1998 de manera transitòria.

Conclusió.
S'accepta la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14767

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14794

Síntesi:
Se sol·licita la classificació com a sòl urbà d'una sèrie de parcel·les, entre les quals es troba la que és objecte d'al·legació (5190217DD6759A), a l'entorn de Gènova. Sol·liciten així mateix que s'incloguin les parcel·les en una actuació aïllada amb la finalitat de completar la trama urbana en part executada i dotar-la de serveis necessaris perquè aconsegueixin la condició de solar.

Anàlisi:
Els terrenys objecte d'al·legació es classifiquen en el PGOU de 1998 com a sòl urbanitzable no programat SUNP/18-01 Gènova. En el Nou Pla General, els sòls es classifiquen com a sòl rústic. Una justificació detallada de la desclassificació del sector de Gènova previst en el PGOU 98, pot trobar-se en l'apartat 5.2. de la Memòria Justificativa del Pla General sotmès a informació pública (pàgina 332), així com en l'apartat 10 de la mateixa (pàgina 480). En aquest sentit, els terrenys del SUNP-18 Gènova del PGOU 1998 representen un àmbit amb forts desnivells i amb valors forestals d'interès, situat en zones amb riscos associats a incendis. A més, compta amb coves naturals que requereixen ser protegides. L'escassa capacitat dels terrenys per a fins urbanístics fa que no es justifiqui la necessitat de preveure una actuació de transformació de nova urbanització per a densitats molt baixes, que tampoc permetria obtenir una tipologia adequada per a les reserves de VP. En conseqüència, el nivell d'eficiència territorial de l'àmbit com a urbanitzable és molt baix o nul. D'altra banda, la parcel·la objecte d'al·legació (juntament amb les confrontants per a les quals es proposa en l'al·legació la seva classificació com a sòl urbà i integració en una actuació de transformació urbanística) no compleix amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té suficients serveis i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14831

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14852

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14873

Síntesi.
L'al·legació planteja que amb ocasió a la consulta del visor ha constatat que la seva parcel·la no és independent segons el parcel·lari cadastral (Carrer Barrera núm. 53 i 55 a Son Espanyol) i que ha sol·licitat a l'Oficina de cadastre de la seva correcció.

Anàlisi.
No és pròpiament una al·legació sinó la comunicació de l'inici d'un procediment davant la Gerència Regional de Cadastre per al reconeixement de la segregació d'una parcel·la. La cartografia del Pla es recolza en la informació cadastral sense que tingui capacitat d'alterar les parcel·les cadastrals.

Conclusió:
Al no ser una al·legació, no cap pronunciament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14883

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió.
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14887

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14891

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14895

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

14899

Síntesi

Propietari d'una finca de 6758 m² que compta amb un habitatge de 504m2s, de 1950 i que ha sigut inclosa en el SUB 52-03 (Sa Indioteria Sud). L'al·legació planteja les següents qüestions: a.) que s'aclareixi que l'actual camí públic no forma part de la reparcel·lació i que no ha de generar aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament, b) en la fitxa hauria de figurar la modalitat de la reparcel·lació, no s'especifica a quina qualificació fa referència RP c.) L'estudi econòmic no reflecteix la realitat del cost de desenvolupament del sector, s'inclouen els costos d'execució dels equipaments i el sòl lucratiu és escàs, se supera la superfície d'espais lliures que marca la LUIB: No s'aplica de la Modificació 3 del PTIM sobre la superfície de parcel·la enjardinada i e.) permetre les edificacions existents anteriors al 1956.

Anàlisi

En relació amb el requeriment de l'al·legació sobre l'esclariment que la superfície (2321 m2) de l'actual camí públic inclòs en el sector de sòl urbanitzable no forma part de la reparcel·lació. Efectivament, si es constata, que es tracta d'un sòl afecte al domini públic que no ha sigut obtingut per expropiació o adquirit de manera onerosa, aquest no participarà en el repartiment de beneficis i càrregues (article 217 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca i així es reconeix en l'apartat 4 de la Norma 3.5.51 del Pla General de Palma aprovat Inicialment). No obstant això, aquesta determinació correspondrà aplicar-la en el moment de l'execució del planejament.

En la fitxa del sector de sòl urbanitzable (SUB 52-03) del Document Aprovat Inicialment, només s'estableix el sistema d'actuació (el sistema de reparcel·lació). No és determinació necessària que es determini en el Pla la modalitat del sistema. Quan el planejament no contempli el sistema d'actuació/modalitat, es pot determinar de conformitat amb el procediment establert en l'article 75 de la Llei 12/2017 (LUIB). No sent per això, preceptiu la seua determinació en el marc del Pla General. Per defecte la legislació actual en matèria d'urbanisme determina que es farà preferentment per compensació.

En relació amb la determinació de les zones d'ordenances a aplicar en el sector, cal recordar que, en l'àmbit del sòl urbanitzable, l'objecte d'un Pla General és, establir l'ordenació estructural, i la delimitació dels sectors, així com l'establiment dels paràmetres estructurals, tot això de conformitat amb el que s'estableix en els articles 36 i 37 de la LUIB. Entre els paràmetres estructurals es troba l'assenyalament de l'ús global o característic. En el nostre cas l'ús global és el residencial, com pot comprovar-se en la fitxa urbanística d'aquest sector. El sector objecte de l'al·legació no ha estat ordenat detalladament pel Pla General i la seva ordenació detallada es deriva a la formulació d'un Pla Parcial. L'ordenació detallada del sòl urbanitzable és una determinació potestativa del Pla d'Ordenació Detallada (POD), no del Pla General. En qualsevol cas, no existeix raó específica perquè el POD estableixi l'ordenació detallada d'aquest sector. El POD únicament reconeix l'ordenació detallada de sectors en els quals es manté l'ordenació detallada ja aprovada.

En relació amb la viabilitat econòmica del sector és necessari indicar que és un àmbit territorial de reduïdes dimensions (1,7 hectàrees) i que, a la vista de l'Informe del Consell, en el qual es constata que una part del mateix es troba afectat per sòl de transició d'harmonització segons el PTIM i una altra part es troba limitada per Àrea de Protecció Territorial (APT), la qual cosa obligaria a reduir més aquesta superfície, provocant que -finalment- sigui un sector inviable tècnicament (per a incorporar el conjunt de reserves dotacionals exigides per la LUIB a l'urbanitzable); per tot el que s'ha exposat, es proposa eliminar la proposta de delimitació del sector de sòl urbanitzable SUB 52-03.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Conclusió.
La proposta d'eliminar el sector de 1,7 hectàrees en Sa Indioteria Sud, fa que l'al·legació sigui estimada parcialment.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14904

Síntesi.
La persona que al·lega és propietària de parcel·la de 2.042 m² situada entre el Camí dels Reis i el carrer de Son Serra Parera. És una petita parcel·la resultant de l'expropiació per a ampliar el Camí dels Reis i que posteriorment va ser exclosa del sòl urbanitzable de Son Serra Parera i que, després, va ser inclosa en l'Àrea d'Interès Paisatgístic Entorns de la Real (PTIM).
La petita superfície fa la parcel·la inviable per a usos agrícoles. I que la tant el carrer Son Serra Parera com el camí dels Reis compten amb serveis. Sol·licita el reconeixement com a sòl urbà.

Anàlisi.
Efectivament, la situació de la parcel·la objecte del suggeriment és singular: es troba donant enfront del Camí dels Reis, prop de la urbanització (sòl urbà) El Seca de la Real i de Serra Parera (urbanitzable en PGOU 1998, que compta amb condició d'urbà per execució). No obstant això, aquesta situació no sols es presenta en aquesta parcel·la, hi ha una altra confrontant en les mateixes circumstàncies.
A més, conforme al PTIM es troba en un àmbit de sòl rústic de transició en la categoria d'harmonització. Per tant, no és una àrea de creixement pel que la seva classificació com a urbanitzable es veu dificultada, especialment perquè també es troba en l'AIP Entorns del Monestir de la Real i la parcel·la no té dimensió suficient per a ser objecte d'un sector (sense que pugui addicionar-se a terrenys confrontants per a això). Finalment, no queda acreditat que la parcel·la compti amb tots els serveis bàsics per al seu reconeixement com a sòl urbà (tal com exigeix l'article 19 LUIB). En qualsevol cas, la integració en l'Àrea d'Interès Paisatgística Entorns del Monestir de la Real, aconsella evitar qualsevol proposta de transformació. Per tant, l'única solució possible és l'atribució de la classificació de sòl rústic.
La impossibilitat d'utilització agrícola que al·lega és una qüestió que degué ser plantejada, i si escau, resolta en l'expedient d'expropiació per a ampliar el Camí dels Reis.

Conclusió.
Es proposa desestimar per les raons exposades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14910

Síntesi:
La AA.VV. Tramuntana de Ca Capiscol i Son Busquets manifesta la seva conformitat i suport als criteris i objectius d'ordenació prevists pel PG per al ARI-PE/45-01 Son Busquets, incardinats amb la preservació i manteniment d'una sèrie d'edificis i naus a l'interior àmbit. Se sol·licita que l'actuació prevegi el desenvolupament d'un centre sanitari, un centre esportiu, un casal de barri i que els habitatges de protecció siguin de lloguer.

Anàlisi:
En l'ordenació de l'àrea de reforma interior s'assegurarà que es disposin d'equipaments suficients per a resoldre les demandes del barri; igualment el conjunt de l'oferta d'habitatge serà a preu assequible.
Es proposa incloure en la fitxa urbanística de l'actuació, en l'apartat d'observacions el següent: "S'haurà d'establir de manera preferent la reserva per a un equipament sanitari, en coordinació amb el desenvolupament urbanístic de la unitat funcional en la qual s'integra i amb l'administració competent en la matèria, a fi d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta mena de reserva per a l'entorn urbà en el moment en el qual es produeixi el desenvolupament d'aquest. Serà preferent la reserva d'equipament per a un nou casal de barri així com un nou centre esportiu."

Es proposa estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14923

Síntesi.
L'EMT planteja l'ampliació del sistema general de comunicacions de transport SGC/TP-IT 84 12-P, passant de 34.204 m² a sumar 90.000 m² de la parcel·la confrontants. Es justifica per la necessitat d'ampliació de la cotxera pel creixement de la flota i la incorporació de noves energies i nou parc fotovoltaic.
D'una altra part, pretén la qualificació de sistema de comunicacions de 900 m² en el la parcel·la 8 del polígon 19 de Sa Garriga (Camí de Passatemps- camí del Destre) per a normalitzar la parada final i lloc de maniobres de la línia de bus de sa Garriga

Anàlisi.
Ja en el document d'aprovació inicial es preveu l'ampliació de les instal·lacions de les cotxeres en la superfície de 3.,4 hectàrees que es considerava suficient per ser una superfície una mica superior al doble de les instal·lacions actuals. L'al·legació realitzada per l'empresa municipal d'ampliació del sistema general de comunicacions de transport SGC/TP-IT 84- 12 per a passar a comptar amb una superfície total de 124.204 m². Aquesta proposta no s'acompanya d'una anàlisi justificativa i de viabilitat perquè suposaria una ampliació de tres vegades les instal·lacions actuals.

Aquesta proposta suposa llevar 9 hectàrees al parc agrari (que és una mesura del nou pla de caràcter estructural) per a altres usos, la qual cosa reforça la necessitat de justificar qualsevol proposta que suposi la transformació del sòl rústic per a usos no ordinaris.
Per això, abans de procedir a l'acceptació, ha de verificar-se si les necessitats d'ampliació no poden ser solucionades amb l'ampliació de 3,4 hectàrees i en la mateixa parcel·la actual de les cotxeres (mitjançant la construcció del parc fotovoltaic en les cobertes de les cotxeres i, en el seu cas, la construcció d'una segona planta en part de l'actual parcel·la per a destinar-lo a les necessitats d'aparcaments dels vehicles més lleugers i de les persones treballadores). Per això, com a mesura immediata es proposa ajustar la fitxa específica del sistema general per a habilitar la construcció de fins a 2 plantes d'altures (PB+1) i permetre en la coberta la construcció de parc fotovoltaic.
De considerar-se insuficient la proposta d'ampliació de les 3,4 hectàrees i del millor aprofitament de l'actual parcel·la de les cotxeres, pot plantejar-se l'ampliació en altres grans parcel·les municipals ja existents en l'entorn.
En cas, que en el futur efectivament aquestes possibilitats de creixement es verifiquin insuficients, es podria autoritzar com a ús d'infraestructures en el sòl rústic comú.
D'una altra part, es proposa acceptar la proposta de qualificació de sistema de comunicacions de 900 m² en el la parcel·la 8 del polígon 19 de Sa Garriga (Camí de Passatemps- camí del Destre) per a normalitzar la parada final i lloc de maniobres de la línia de bus de sa Garriga

Conclusió;
Es proposa acceptar parcialment les al·legacions d'EMT en els termes exposats, és a dir, amb la correcció fitxa de SGC/TP-IT 84 12 per a permetre l'ampliació de l'edificació i preveure nou sistema general de 900 m² per a maniobres del bus de Sa Garriga.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14945

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb les determinacions d'ordenació establertes pel PG per a l'àmbit de Sometimes (parcel·les al nord-est del SUP/81-01 Acces P. Meravelles.). S'argumenta que es tracta d'un àmbit amb elevat impacte visual en localitzar-se en l'entrada a Platja de Palma des de l'Autopista Palma-Santanyí, havent-se de ser tractat com a mesures especials. Se sol·licita que es doni una solució urbanística perquè el carrer Miguel Pellicer s'acabi de manera adequada, la millora de la imatge dels terrenys i que tant administració com comunitat puguin ser beneficiats d'aquesta solució amb la participació dels propietaris.

Anàlisi:
Ha de manifestar-se en primer lloc, i en relació a la classificació de sòl assignada, el deure de considerar els terrenys objecte d'al·legació adscrits a la classe de sòl rústic. Efectivament els terrenys no compleixen amb la concurrència de requisits requerits per la LUIB per a la seva classificació com a sòl urbà i tampoc podria ser establerta la classificació dels mateixos com a sòl urbanitzable, a l'ésser aquesta determinació contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. El Pla General que ha estat sotmès a exposició pública, estableix per tant per a aquests sòls la seva classificació com sòl rústic.
En segon lloc, el Pla estableix les propostes viàries que garanteixen els accessos a Platja Palma.
En tercer lloc, els terrenys, encara que han de ser classificats com a sòl rústic, es categoritzen com a sòl rústic en la categoria de transició. En aquests terrenys, per la seva posició confrontant al sòl urbà i urbanitzable de Platja de Palma-Can Pastilla, estan en la zona de transició, per això, a més dels usos admesos conforme a la Matriu d'activitats, es possibilita (Norma 4.2.3 del Pla General i 2.3.4 del POD) que es destinin a un centre d'equipament esportiu o centre de turisme actiu i cultural conforme al règim de l'article del Pla d'Intervenció en àmbits Turístics de Mallorca. La regulació del PIAT no exigeix una superfície mínima de 7 hectàrees (com sembla deduir, erròniament, l'al·legació). Estableix que la superfície edificada sigui inferior al 3% i una superfície ocupada inferior al 4% de la superfície de la parcel·la, un volum construït inferior a 3.000 m³ i una superfície de transformació de parcel·la per a aquest ús inferior a una hectàrea.

Conclusió.
Per les raons exposades, es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

14958

Síntesi

El PGOU 1998, inclou una fitxa segons la qual els terrenys denominats Ca'n Granada, d'una extensió de 83.649 m², van ser classificats com a sòl rústic, però qualificats com a Sistema General d'Equipament Assistencial (SGE/AS codi 47-02-P), fixant uns paràmetres urbanístics per al seu desenvolupament. En canvi, en el PG aprovat inicialment es manté com a sòl rústic en la categoria comuna de règim general, oblidant la situació prèvia del Complex.

Si el PGOU de 1998 permet que els terrenys de Can Granada suportin el desenvolupament d'una sistema general de les característiques previstes i aquest ha estat degudament executat, amb tots els serveis urbanístics, aquests terrenys han acabat sent exclosos del sòl rústic, perquè mantenir aquesta classificació contradiu qualsevol preservació no sols paisatgística, sinó agrària, ramadera o forestal, i en estar integrats per la via de fet en la trama urbana, amb la que manté una evident solució de continuïtat, han de ser classificats com a sòl urbà.

Tenint present que no hi ha sòl urbà que abans no hagi estat rústic, i que el pas de rústic a urbanitzable és una qüestió de necessitat, no d'ètica ni estètica, les lleis urbanístiques conclouen que, si un projecte es presenta com a oportú, beneficiós i irrenunciable; si es comprova que no cap en el sòl urbà consolidat; ni es disposa del sòl urbanitzable adequat, cal evitar que s'hagi d'esperar a una revisió, modificació o nou planejament per a aconseguir -al cap i a l'últim- el mateix resultat, per a una vegada executat, incloure'l en la classe de sòl que correspongui d'acord amb les característiques pròpies.

Sol·licita la classificació de sòl urbà amb la qualificació de sistema general d'equipament assistencial i ordenar-los com EQ4b.

Anàlisi

No pot acceptar-se el raonament que fa l'al·legació per a reivindicar el caràcter de sòl urbà dels terrenys.

S'oblida que en el PGOU (encara vigent) de 1998 els terrenys tenien i mereixien la classificació de sòl rústic. I en aquesta categoria de sòl rústic va preveure, a més la seva qualificació de Sistema General d'Equipament Privat Assistencial.9

No pot ara dir-se que l'execució del denominat "Sistema General" en sòl rústic desemboca en el reconeixement de la classificació de sòl urbà. En primer lloc, l'ordenament jurídic urbanístic vigent en el qual es desenvolupa la construcció del Complex Ca'n Granada no legitima que, per l'execució d'una previsió en sòl rústic, els terrenys hagin de merèixer la classificació de sòl urbà. El reconeixement legal de sòl urbà per execució de previsions del Pla es fa des de la classificació de sòl urbanitzable, no des de la classificació de sòl rústic. Perquè el sòl rústic, per definició, no pot ser objecte d'actuacions de transformació urbanística i, menys encara, d'actuacions de nova urbanització i edificació.

Així es dedueix de l'article 19.1 de la LUIB que disposa que "constitueixen el sòl urbà: a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclogui de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè hagin estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposin de tots els serveis urbanístics bàsics. b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, aconsegueixin el grau d'urbanització que aquest determina"

En aquest sentit, els terrenys de Ca'n Granada (encara que compten amb instal·lacions i edificacions legals) no han estat "legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà" i tampoc són terrenys que, en execució del planejament, han aconseguit el grau d'urbanització que aquest determinava, per la senzilla raó que el PGOU 1998 no va preveure que els terrenys passessin, per execució de les seves previsions, a tenir la condició de sòl urbà. Per a això, degué classificar-los com a sòl urbanitzable, la qual cosa no va fer el PGOU 1998.

D'altra banda, permetre que la implantació d'un ús extraordinari en sòl rústic (com és el cas, d'un equipament privat assistencial) passa a ser directament en el procés de revisió d'un planejament general un sòl urbà amb usos privatius (assistencial i sanitari de caràcter privat)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

suposaria un increment d'aprofitament considerable, a més, exonerat de totes les obligacions de cessió de reserves d'espais lliures i en concepte de recuperació de plusvàlues que s'imposen a les actuacions de transformació (que parteixen de la situació bàsica de sòl rural). Per tant, admetre un canvi de classificació a sòl urbà, suposaria un clar supòsit d'enriquiment injust perquè tindria un contingut urbanístic molt major que el derivat del PGOU 1998 sense cap compensació pels beneficiaris.

Igualment oblida l'al·legació que els terrenys confrontants al Complex Ca'n Granada tenen una classificació diversa: hi ha terrenys urbans i terrenys rústic. No podent la delimitació del sòl urbà avançar per contigüitat amb altres terrenys urbans com si fos taca d'oli, sinó que aquest augment del sòl urbanitzat ha d'estar previst pel propi Pla General.

D'una altra part, cal recordar que els terrenys del Complex sanitari de Son Espases és un sistema general en sòl rústic.

No obstant això, la qualificació de Sistema General d'Equipament per a equipaments de titularitat i ús privat (encara que siguin d'interès general) no pot mantenir-se en el nou Pla General adaptat a la LUIB i al PTIM. Es considera que la naturalesa pròpia dels sistemes generals d'equipaments són terrenys amb destinació d'ús i domini públic; per tant, d'atorgar-se la qualificació de sistema general significaria que es preveu un destí públic i caldria gestionar la corresponent expropiació de terrenys i instal·lacions.

Per això, no pot mantenir-se la qualificació de "Sistema General" per al Complex Ca'n Granada perquè és un equipament assistencial-sanitari de domini privat que no es vol alterar. El nou Pla en tràmit pretén mantenir aquest equipament (amb el seu caràcter d'equipament privat) i a més amb la mateixa classificació de sòl rústic que té en el PGOU vigent de 1998 (per les raons ja expressades).

Per tant, en el PG en tràmit als terrenys del Complex Ca'n Granada es mantenen amb la classificació de sòl rústic (igual que el PGOU 1998) i se li atribueix la categoria de rústic comú, amb adscripció a la subcategoria de règim general (conforme a les categories i subcategories de sòl rústic previstes en la legislació vigent i el PTIM)

No obstant això, sí que és la veritat que, en desaparèixer la qualificació de Sistema General d'Equipament Assistencial Privat, en el document de PG i POD aprovat inicialment el Complex Ca'n Granada queda en règim d'inadequació perquè no s'ha establert una regulació específica quedant, així, els terrenys subjectes al règim ordinari del sòl rústic comú general.

Per a evitar aquest efecte no desitjat (perquè el PG en tràmit pretenen el normal funcionament i desenvolupament del Complex Ca'n Granada) es proposa establir com a determinació complementària a la classificació de sòl rústic i categoria comuna de règim general l'adscripció a "Zona de Regulació Especial d'Equipaments Privats existents en sòl rústic".

A tal fi, es proposa que en la Norma 7.4.5 del PG (regulació del sòl rústic comú de règim general) incorporar un apartat amb la següent redacció:

> *"S'identifica com a Zona de Regulació Especial els terrenys i instal·lacions que en el PGOU de 1998 tenien la qualificació de Sistema General d'Equipaments Privats en sòl rústic i que, en aquest nou Pla General s'identifiquen en sòl rústic de règim general com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació de "Zona de Regulació Especial d'Equipaments Privats existents en sòl rústic" s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998."*

De manera complementària, s'establirà per als terrenys en els plànols d'ordenació el símbol a la llegenda "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic", amb el codi específic per al Complex Ca'n Granada i, addicionalment, s'incorporarà la Fitxa d'Equipament Privat específica amb les mateixes condicions d'ús i edificació del PGOU 1998 (sense perjudici de l'eliminació de la denominació de "sistema general").

Conclusió:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Es proposa desestimar l'al·legació formulada pel que concerneix la classificació de sòl, sense perjudici d'acceptar que les condicions d'edificació i ús siguin idèntiques a la fitxa del PGOU 1998 conforme a la solució proposada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15032

Síntesi.
Sol·licita informació sobre l'afecció de l'ordenació detallada del sector SUB 53-01 SA BOMBA a les parcel·les propietat de l'al·legant així com de les conseqüències urbanístiques i econòmiques causades pel Pla General.

Anàlisi
En primer terme, cal ressenyar que la finalitat de les ordenacions orientatives realitzades pel Pla general en els sectors de sòl urbanitzable és, simplement, orientar la formulació dels preceptius plans parcials ajudant a:

- Identificar determinacions gràfiques vinculants que garanteixin el correcte assemblatge i vertebració de cadascun dels sectors en l'estructura general.
- Expressar territorialment els objectius d'ordenació a desenvolupar (model de colonització territorial, viaris intermedis que garanteixin l'articulació amb el context urbà, localització recomanada de reserves dotacionals i espais lliures, creació de centralitats locals, caracterització tipus-morfològica del teixit residencial, etc.).
- Deduir els paràmetres quantitatius (densitats, edificabilitats, usos detallats, proporció d'habitatge protegit, reserves dotacionals) a establir en els diferents sectors de sòl urbanitzable.

En síntesi, l'assaig d'ordenació detallada inclòs en la fitxa de l'actuació no té caràcter vinculant, sinó instrumental per a deduir els paràmetres bàsics de cada sector i identificar els elements estructurants de l'ordenació. Per tant, només compta amb caràcter vinculants els paràmetres (màxims o mínims) relatiu a les determinacions estructurals (densitat, edificabilitat, ús global, aprofitament mitjà, reserva d'habitatge protegit) i les directrius d'ordenació expressament descrites en la fitxa.
D'altra banda, segons regula l'article 43 de la LUIB, els plans parcials tindran per objecte el desenvolupament dels criteris que s'estableixin en el pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable. A aquest efecte, els plans parcials:

- Qualificaran el sòl.
- Regularan els usos detallats i els paràmetres de l'edificació mitjançant l'atribució d'índexs d'edificabilitat neta aplicables a cada parcel·la.
- Assenyalaran les alineacions i les rasants.
- Definiran els paràmetres bàsics de la parcel·lació i de l'ordenació de volums, mitjançant l'establiment de l'ocupació màxima de parcel·la, nombre màxim de plantes i altures de l'edificació i reculades de fites.
- Preveuran la localització concreta dels terrenys on es materialitzarà, en el seu cas, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Sobre la base d'aquestes determinacions que defineixen el nivell de resolució exigible a l'ordenació urbanística a establir pels plans parcials, la qüestió exposada en l'al·legació pot ser contemplada en resultar compatible amb les determinacions de l'ordenació estructural adoptades pel Pla General per al Sector de Sa Bomba. És a dir, el Pla Parcial pot promoure una ordenació detallada que compatibilitzi el desenvolupament urbanístic d'aquest sector amb el manteniment de l'edificació de l'al·legant.
En relació amb les conseqüències econòmiques i urbanístiques que, per a la propietat, genera l'ordenació estructural del Pla General, s'estarà al que es disposa en l'article 30 de la LUIB on es regulen els drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable. Aquest precepte assegura una distribució equitativa de beneficis i càrregues de l'actuació. En l'estudi econòmic del Pla, no es contempla indemnització d'edificacions residencials existents perquè es consideren que les mateixes són susceptibles de quedar integrat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En qualsevol cas, en la fitxa de l'actuació s'incorporarà la directriu que el Pla Parcial en el desenvolupament de l'ordenació detallada ha de procurar integrar les edificacions residencials existents.

Conclusió.
S'estima la present al·legació, en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15057

Se sol·licita.
Es prevegi pel Pla General un camp de golf per a desenvolupar un sistema de col·laboració públic/privat per al seu desenvolupament i explotació, amb ubicació idònia per al desenvolupament d'aquesta activitat, i que aquests terrenys, d'uns 80.000 m², puguin ser aportats per part del Consistori o diferents institucions autonòmiques.

Anàlisi.

Amb caràcter condicionat, els equipaments sense construcció s'admeten en sòl rústic comú, especialment en les àrees de sòl rústic de règim general.

No obstant això, ha d'indicar-se que no es compta amb una parcel·la municipal de 8 hectàrees per a ser destinada a camp de golf. Igualment, la implantació de nous camps de golf en sòl rústic no està previst en el nou Pla General tant per la reducció d'importants superfícies agrícoles com per suposar activitats que requereixen una adequada gestió de recursos hídrics.

Per tot això, es proposa desestimar aquesta al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15169

Síntesi
L'Associació Professional de Detallistes del Mercat municipal de Santa Catalina es manifesta en contra de les mesures de reducció de trànsit i pretenen la realització de nous aparcaments pròxims als mercats. Sol·licita que l'Ajuntament realitzi un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elabori un pla estratègic i de viabilitat per a ells.

Resposta´
En relació als mercats municipals s'ha de manifestar que el Pla General està obligat a seguir les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials); aquest instrument estableix el mandat que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn dels mercats ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri.

Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Santa Catalina tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.
Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat,
D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés al mercat de Santa Catalina (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.
D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció; aquest instrument és el que ha d'estudiar la viabilitat i repercussió de la concreta proposta d'ampliació de l'actual aparcament de Passeig Mallorca cap al parc de Sa Feixina.

El Pla Especial de Santa Catalina ha tingut una àmplia participació i ha estat aprovat recentment, per la qual cosa les seves propostes estan plenament vigents, i han d'assumir-se. Esmentar que en el Pla Especial de Santa Catalina es preveu la creació d'un gran aparcament públic sota la Plaça Progreso situada a poc més de 100 metres del mercat i que complementaria al ja existent en Passeig Mallorca que està situat a uns 250 metres del mercat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació a la possible ampliació de l'aparcament de Passeig Mallorca cap a la Feixina no sembla hagi de ser necessari perquè les necessitats de la zona quedaran cobertes amb l'aparcament previst a Plaza Progreso, però en tot cas aquests serien temes a avaluar en el PMUS en procés de revisió

Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui traslladada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.
Quant al desenvolupament i impuls d'aquests àmbits el PECMA preveu altres instruments d'intervenció diferents del Pla General com, per exemple, els plans de centres comercials urbans, la iniciativa dels quals es pot dur a terme per l'Administració o per un agrupació d'establiments comercials.

En conclusió:
Es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la “ciutat de les distàncies curtes”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15176.

Síntesi
L'al·legació planteja la reordenació de l'espai de carrer comprès entre la plaça de Santa Magdalena i la Rampla per a donar prioritat als vianants, ampliant la vorera sud-est del carrer del Jardí Botànic i dotar d'arbres d'ombra.

Anàlisi.
El desenvolupament d'una estratègia de mobilitat sostenible eficaç s'imposa la necessitat de trencar la tradicional vinculació existent entre la xarxa de carrers de la ciutat i el trànsit motoritzat. I, per a això, resulta transcendental adoptar una nova cèl·lula organitzativa de la mobilitat —la denominada "superilla"— com a element conformador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà. La superilla no és una zona per als vianants en sentit estricte. És un espai en el qual el trànsit interior es restringeix al demandat pel resident; per això, el carrer es pot dissenyar amb plataforma única, ja que la velocitat del desplaçament motoritzat s'acomoda a la del vianant. És, per consegüent, l'ecosistema urbà que maximitza l'alliberament d'espai públic: amb aquesta nova estratègia organitzativa, les proporcions entre l'espai ocupat pel vehicle i per la resta d'usos s'inverteixen.

L'ampliació de les plataformes per als vianants i reurbanització proposada en l'al·legació per al carrer del Jardí Botànic és conforme amb els criteris de mobilitat sostenible adoptats pel nou Pla General i que ha de concretar-se en el marc d'implementació progressiva del model de superilletes que haurà de quedar confirmat en el Nou PMUS que es troba en formulació.

No obstant això, com l'al·legació és un tema pròpiament de mobilitat, requereix que la concreta proposta ha de ser valorada pel departament municipal competent i la seva acceptació valorada per en la revisió del PMUS.

Conclusió.
S'informa favorablement, si bé la seva acceptació ha de ser decidida pel Departament competent en matèria de mobilitat de l'Ajuntament en el marc del procés de revisió del PMUS.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15185

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15187

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15197

Síntesi
La societat gestora Mercat de Santa Catalina es manifesta en contra de les mesures de reducció de trànsit i pretenen la realització de nous aparcaments pròxims als mercats. Sol·licita que l'Ajuntament realitzi un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elabori un pla estratègic i de viabilitat per a ells.

Resposta
En relació als mercats municipals s'ha de manifestar que el Pla General està obligat a seguir les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials); aquest instrument estableix el mandat que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn dels mercats ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri.

Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Santa Catalina tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.
Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals "com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat,
D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés al mercat de Santa Catalina (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.
D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció; aquest instrument és el que ha d'estudiar la viabilitat i repercussió de la concreta proposta d'ampliació de l'actual aparcament de Passeig Mallorca cap al parc de Sa Feixina.
El Pla Especial de Santa Catalina ha tingut una àmplia participació i ha estat aprovat recentment, per la qual cosa les seves propostes estan plenament vigents, i han d'assumir-se. Esmentar que en el Pla Especial de Santa Catalina es preveu la creació d'un gran aparcament públic davall la Plaça Progrés situada a poc més de 100 metres del mercat i que complementaria al ja existent en Passeig Mallorca que està situat a uns 250 metres del mercat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació a la possible ampliació de l'aparcament de Passeig Mallorca cap a la Feixina no sembla hagi de ser necessari perquè les necessitats de la zona quedaran cobertes amb l'aparcament previst a Plaza Progreso, però en tot cas aquests serien temes a avaluar en el PMUS en procés de revisió

Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui traslladada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.
Quant al desenvolupament i impuls d'aquests àmbits el PECMA preveu altres instruments d'intervenció diferents del Pla General com, per exemple, els plans de centres comercials urbans, la iniciativa dels quals es pot dur a terme per l'Administració o per un agrupació d'establiments comercials.

En conclusió:
Es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la “ciutat de les distàncies curtes”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15228

Síntesi:
Que tenen l'habitatge habitual en el disseminat ca Ds 5802,8, Son Cladera. Que el nou PG no canvia d'ús, no obstant això, gran part del mateix és declarat zona inundable (58-06-P), en limitar amb el Torrent Gros. I que en la part davantera de l'habitatge es canvia l'ús a zona verda (SGEL/PJ-P 58-02-9), sol·licitant s'asseguri l'accés a l'habitatge.

Anàlisi:

La delimitació del sector 58-01 ha estat qüestionada per diverses al·legacions, per la qual cosa serà objecte d'ajust.

En qualsevol cas, en el moment d'execució del nou parc fluvial del Torrent Gros deurà el projecte assegurar el manteniment de l'accés als habitatges existents localitzats en la contigüitat de la delimitació del parc.

D'una altra part, la determinació de les zones de risc d'inundabilitat no és una decisió arbitrària sinó que el PG es limita a assumir la delimitació que fa l'Administració competent de les zones de riscos. D'una altra part, els habitatges existents en zones de riscos (excepte quan són il·legals) poden realitzar obres de conservació i consolidació.

Conclusió:
S'accepta parcialment l'al·legació en els termes expressats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15231

Síntesi
La Federació de Mercats Permanents de Mallorca es manifesta en contra de les mesures de reducció de trànsit i pretenen la realització de nous aparcaments pròxims als mercats. Sol·licita ampliar en 500 places d'aparcament de superfície (ORA) per al barri de Pere Garau i el seu mercat. Igualment per al Mercat de Llevant, la dotació d'un aparcament en superfície per a ús exclusiu de clients i la implantació de l'ORA en tota la zona. Considera que per al Mercat de l'Olivar no pot restringir-se més en la zona el trànsit rodat ni plantejar-se la supressió del carril per a cotxes de la Plaça d'Espanya. La implantació d'una línia de tramvia en les Avingudes com es planteja generarà dificultats d'accés. El pla aprovat recentment per al barri de Santa Catalina posa seriosament en perill la supervivència del seu mercat, en preveure's la conversió en ACIRE de la majoria dels carrers adjacents al Mercat.
Sol·licita que l'Ajuntament realitzi un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elabori un pla estratègic i de viabilitat per a ells.

Resposta.
En relació als mercats municipals s'ha de manifestar que el Pla General està obligat a seguir les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials); aquest instrument estableix el mandat que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn dels mercats ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri.

Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Santa Catalina tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.
Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat,
D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El Pla General segueix les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials), ja que entre altres indicacions preveu que els ajuntaments han de prioritzar la peatonalització de l'entorn ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments de alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri. Quant al desenvolupament i impuls d'aquests àmbits el PECMA preveu altres instruments d'intervenció distintes del Pla General com ara, els plans de centres comercials urbans, la iniciativa dels quals es pot dur a terme per l'administració o per un agrupament de establiments comercials.

D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció; aquest instrument és el que ha d'estudiar la viabilitat i repercussió de la concreta proposta d'ampliació de l'actual aparcament de Passeig de Mallorca cap al parc de Sa Feixina. En principi, la possible ampliació de l'aparcament de Passeig Mallorca cap a la Feixina no sembla hagi de ser necessària perquè les necessitats de la zona quedaran cobertes amb l'aparcament previst en Plaça Progrés, però en tot cas aquests serien temes a avaluar en el nou PMUS.
L'ampliació de les places d'aparcaments de ORA sol·licitats per a Pere Garau i el Mercat Llevant és una qüestió a decidir a l'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de conformitat amb els criteris del PMUS. A més, en quan al Mercat de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ja es va fer una proposta (resultat d'un concurs d'avantprojectes) per a poder renovar completament la Plaça i el mercat de Pere Garau fent davall un gran aparcament públic que complementaria el ja existent. Aquesta possibilitat sempre està habilitada pel planejament (tant el vigent com la revisió en tramitació) ja que es tracta d'un espai de titularitat pública, però en tot cas ha de ser la revisió del PMUS amb el seu procés de participació corresponent el que determinin aquesta actuació.
El Pla Especial de Santa Catalina ha tingut una àmplia participació i ha estat aprovat recentment, per la qual cosa les seves propostes estan plenament vigents, i han d'assumir-se. Esmentar que en el Pla Especial de Santa Catalina es preveu la creació d'un gran aparcament públic davall la Plaça Progrés situada a poc més de 100 metres del mercat i que complementaria al ja existent en Passeig Mallorca que està situat a uns 250 metres del mercat.

En relació a la possible ampliació de l'aparcament de Passeig Mallorca cap a la Feixina no sembla hagi de ser necessari perquè les necessitats de la zona quedaran cobertes amb l'aparcament previst a Plaza Progreso, però en tot cas aquests serien temes a avaluar en el PMUS en procés de revisió

El disseny del traçat del tramvia per la Plaça d'Espanya està sent estudiat amb profunditat. En tot cas, l'execució del tramvia serà un element d'enfortiment del centre i, per això, del Mercat de l'Olivar.
Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui traslladada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.

En conclusió:
Es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la "ciutat de les distàncies curtes".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15239

Síntesi
Es presenta un denominat “estudi de detall” de la delimitació del sòl rústic en dos entorns de la finca ''Son Gual'' on es qüestionen les zonificacions proposades pel Pla General, proposant-se noves zonificacions de menor protecció: Sòl Rústic General

Anàlisi.
La zonificació proposada pel PG en el seu document d'aprovació es considera ajustada als condicionants derivats de la LOT, la legislació de sòl rústic i la legislació de protecció ambiental. En aquest cas, s'ha tornat a analitzar detalladament l'IV Pla General contra incendis de les Illes Balears i es comprova que en aquesta zona s'ha recollit amb precisió la APR de conformitat amb les zones d'alt risc (ZAR) del citat instrument de planificació sectorial.

Per tant, es desestima l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15295

Síntesi:
Sol·licita la delimitació d'una unitat d'execució sobre el camí del Pou Comú 29, per a l'establiment de serveis del vial que dona accés a diverses parcel·les (que conformarien aquesta unitat d'execució) al nord-oest de Establiments. Sol·licita així mateix la classificació com a sòl urbà de diverses parcel·les d'aquest entorn classificades en el Nou Pla General com a sòl rústic.

Anàlisi:
En relació a l'al·legació sobre, el Camí del Pou Comú 29, aquest vial ja s'identifica en els plànols d'ordenació del POD aprovat inicialment (fulla F8 a escala 1:1.000) com de Mancança d'Infraestructures (ombreig ratllat de color marró). La manca d'infraestructures es defineix (article 1.4.2) com aquell vial que no té executat tots els serveis urbanístics bàsics identificats en l'article 22 de la LUIB, per la qual cosa les parcel·les que tenen com a façana a aquest, no tenen la condició de solar. Es dóna compliment així en el document del POD a la sol·licitud plantejada en l'al·legació, sense que hagi d'establir-se unitat d'execució i/o actuació de transformació urbanística per a això. Es deu a més manifestar que, en aquest cas, és aplicable el que es disposa en l'article 5.1.4 del POD en relació al deure de compleció de la urbanització en les actuacions edificatòries en sòl urbà. Aquest precepte és conforme amb la previsió de l'article 29.2 de la LUIB que imposa a les persones titulars de parcel·les cedir el sòl necessari per a ser destinat a vial (en aquest cas ampliació del camí) i l'execució de les obres necessàries de compleció perquè les parcel·les mereixin condició de solar.
En l'apartat 5 de l'article 5.1.4 del POD es preveu que si la persona titular justifica que l'exigència de cessió (amb destinat a viari) resulta desproporcionada, en atenció a l'aprofitament urbanístic resultant en la parcel·la, pot sol·licitar la delimitació d'una unitat d'actuació per a la seva compensació quan existeixin altres persones beneficiades pel compliment de les exigències. Fins que, es resolgui la sol·licitud de delimitació d'unitat d'actuació, el procediment d'atorgament de llicències quedarà en suspens.

D'una altra part, no pot oblidar-se que, en aquest cas, el traçat del camí ja està materialitzat en la realitat física, la qual cosa permet que tinguin accés parcel·les segregades. Doncs bé, a més de la via de l'article 29.2 de la LUIB l'Ajuntament podria activar (alternativament) l'accés al registre de la propietat mitjançant certificació administrativa de titularitat municipal per aplicació del de l'article 30.2 del Decret 1093/ 1997, de 4 juliol (desenvolupament reglamentari de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística) que estableix: *"2. Les superfícies de cessió obligatòria delimitades per instruments de planejament dirigits a regularitzar o a legalitzar terrenys en els quals l'edificació permesa pel pla estigui totalment consolidada podran inscriure's a favor de l'òrgan actuant, sense que sense que intervingui el consentiment del titular registral, en virtut de la certificació a què es refereix l'article següent."*

A tal fi, es recomana que l'Ajuntament inicïi amb caràcter preferent el procediment previst en l'article 31 en connexió amb l'apartat 2 de l'article 30 del citat Decret 1093/1997. No obstant això, si en el tràmit d'aquest expedient es posa en relleu que la persona titular registral dels terrenys amb destinació a viari públic és un tercer adquirent de bona fe (i que, per tant, no és el titular que va realitzar la parcel·lació irregular) podrà incoar-se l'expedient per a la delimitació de la unitat d'actuació de l'article 73 de la LUIB en coherència amb la regulació establerta en l'apartat 5 de l'article 5.1.4 del POD abans referit, amb la finalitat que el cost d'adquisició del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

viari sigui i el de l'execució es financi pels beneficiaris (els titulars de les parcel·les edificables que poden accedir a la condició de solar).

En relació amb la classificació com a sòl urbà de les parcel·les assenyalades en l'al·legació, ha d'informar-se que no es compleixen els condicionants requerits per la LUIB per a la seva integració en aquesta classe de sòl. Es recorda que la classificació de sòl urbà és un acte reglat, no discrecional, no complint aquestes parcel·les amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. El sòl urbà no pot créixer per contigüitat com a taca d'oli al sòl ja així delimitat. Es proposa estimar de manera parcial l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15306

Síntesi.
L'al·legació planteja reorganitzar el trànsit en l'àmbit de la ciutat de Palma delimitat per les Avingudes i els carrers San Miguel, Oms i Baró de Pinopar amb la finalitat d'evitar els problemes causats per l'aparcament subterrani de la Plaça dels Patins.

Anàlisi.
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla. (article 39 LUIB).
Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura a la ciutat és funció pròpia i específica del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els PMUS determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.
Entre les mesures adoptades pel Pla General destaca, en la línia del sol·licitat en la present al·legació, la definició indicativa o orientativa d'una xarxa bàsica de superilles el desenvolupament i la identificació de la qual explícita ha de formar part de les finalitats ineludibles a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat en pel Pla General revisat. La superilla representa, per tant, una tàctica innovadora, transversal i integradora d'ordenació urbana que té per objecte recuperar l'espai públic per a les persones, reduir el transport motoritzat, promoure els estils de vida actius, aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques i mitigar els efectes del canvi climàtic.
L'àmbit el trànsit del qual proposa reordenar l'al·legació es troba inclòs en una de les superilles definides orientativament pel Pla General. No obstant això, l'organització del trànsit reclamada en l'al·legació haurà de ser confirmada en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació.

Conclusió.
L'aportació realitzada per l'al·legació es considera de gran interès. No obstant això, no correspon al Pla General i al POU assignar sentits de trànsit en la xarxa de carrers de Palma per resultar una decisió que excedeix el nivell de resolució exigible a un instrument d'ordenació urbanística d'aquestes característiques. Per això, formalment es proposa desestimar aquesta al·legació; no obstant això, pel seu interès se suggereix que la Gerència d'Urbanisme traslladi la mateixa al Departament de Mobilitat per a la seva consideració i possible implementació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15348

Síntesi

La societat gestora Mergrau es manifesta en contra de les mesures de reducció de trànsit i pretenen la realització de nous aparcaments pròxims als mercats. Sol·licita que l'Ajuntament realitzi un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elabori un pla estratègic i de viabilitat per a ells. Considera que els greus problemes d'accessibilitat i aparcament que sofreix el barri de Pere Garau i el seu Mercat, agreujats per la recent conversió en zona de vianants del carrer Nuredunna, només poden pal·liar-se amb la conversió d'aproximadament 500 places d'aparcament en superfície de zona ORA, la construcció d'aparcaments subterranis (un d'ells sota el propi mercat).

Anàlisis.

Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Pere Garau tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.

Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".

En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat.

D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.

D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris o la previsió d'un aparcament subterrani en el Mercat de Pere Garau és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció. A la legislatura 2007-2011 ja es va fer una proposta (resultat d'un concurs d'avantprojectes) per a poder renovar completament la Plaça i el mercat de Pere Garau fent davall un gran aparcament públic que complementaria el ja existent. Aquesta possibilitat sempre es pot executar amb les previsions del planejament vigent i el que està en tramitació, ja que es tracta d'un espai de titularitat pública, però en tot cas ha de ser el PMUS amb els seus processos de participació corresponents el que determini aquesta actuació. L'ampliació de les places d'aparcaments ORA sol·licitats per a Pere Garau és una qüestió a decidir a l'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de conformitat amb els criteris del PMUS.

Per a la millora del barri Pere Garau el Pla General ha previst l'elaboració d'un Programa de Revitalització i Millora de Barri.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui trasllada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.

En conclusió:
Es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la "ciutat de les distàncies curtes".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15355

Síntesi.
Parcel·la de 1,2 hectàrea en la finca Son Serra Perera Polígon 11 Parcel·la 219, classificada com a sòl rústic protegit per interès paisatgístic. Que considera que els terrenys han de tenir un destí per a desenvolupament urbà, perquè l'edificació en la parcel·la no tendia impacte a l'entorn del Monestir de la Real. No té superfície per a parcel·la mínim de cultiu, que està envoltat d'edificis. Que es consideri amb possibilitats per a implantar un aparcament per la proximitat de Son Espases.

Anàlisi.
La situació de la parcel·la objecte del suggeriment és singular: es troba donant enfront del Camí dels Reis, prop de la urbanització (sòl urbà) de Es Secar de la Real i de Serra Parera (urbanitzable en PGOU 1998, que compta amb condició d'urbà per execució). No obstant això, aquesta situació no sols es presenta en aquesta parcel·la, hi ha una altra confrontant en les mateixes circumstàncies.
A més, conforme al PTIM es troba en un àmbit de sòl rústic de transició en la categoria d'harmonització. Per tant, no és una àrea de creixement pel que la seva classificació com a urbanitzable es veu dificultada i la parcel·la no té dimensió suficient per a ser objecte d'un sector i a més es troba a l'entorn del Monestir de la Real. Per tant, l'única solució possible és l'atribució de la classificació de sòl rústic i, conseqüència de la proximitat a la del Monestir, es categoritzat com protegit per interès paisatgístic.
Les necessitats d'aparcaments de l'hospital Son Espases queden resoltes en els propis terrenys de sistema general sanitari. La possibilitat de ser destinats a aparcament dissuasiu des d'una perspectiva més general haurà de ser decidit per la futura revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. El nou Pla ha previst les reserves d'aparcaments dissuasius del PMUS vigent.

Conclusió.
Es proposa, desestimar l'al·legació per les raons exposades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15365

Síntesi.
Es mostra contrari a la UA-16 Accés Passeig Meravelles prevista en la zona del PRI de Platja de Palma, adduint que el context d'emergència climàtica obri un escenari diferent a quan es va aprovar el PRI. En realitat, aquesta actuació es correspon amb el SUB 4 del PRI aprovat definitivament el 24-04-2015 per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme. Es proposa que aquest espai es mantingui com un tros de terra si transformar. Es recorda una al·legació realitzada en el seu moment a la tramitació del PRI de Platja de Palma en el mateix sentit.

Anàlisi.
Aquest POD de Palma assumeix íntegrament les determinacions de l'ordenació detallada del SUP 4 previst al PRI de Platja de Palma tenint present que aquesta actuació, denominada com SUB 81-01 en el Pla General i el POD, compta amb Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament el 20 de juliol de 2020. La seua desclassificació comportaria drets indemnitzatoris a satisfer per l'Ajuntament de Palma, que han de ser evitats quan no existeixen arguments evidents per a l'alteració de la classificació. En aquest cas, no es donen raons per a alterar la classificació com a sòl urbanitzable; aquesta classificació queda justificada per suposar un buit (que s'aprofita com a aparcament de vehicles) que queda inserit en l'estructura urbana i que té previst un nivell dotacional adequat als usos i edificabilitat que s'atribueixen. Les mesures per a mitigar l'efecte del canvi climàtic s'adopten en les exigències del nou planejament general respecte a la inclusió de mesures que eviten la impermeabilització del sòl i en favor de l'energia renovable en els processos de transformació urbanística, entre altres.

Pel que fa a l'aparcament dissuasori previst en aquest urbanitzable assenyalar que el PRI, de forma estratègica, per reduir els desplaçaments d'estiuejants pel sector, proposa aparcaments en les entrades principals des de l'autopista, pensats per a poder intervenir en reconvertir els carrers de la Platja de Palma. Per altra banda, en aquesta Revisió de PG i POD, s'estableixen una sèrie de condicionants d'arbrat i plaques solars en els grans aparcaments que cerquen millorar la seva estètica, reduir l'efecte d'illa de calor i treballar per l'eficiència energètica, que garanteixen un espai de qualitat urbana adequat.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15439

Síntesi.
L'Associació formula observacions en les següents qüestions:
1r) Pretén que tant en la Matriu d'usos com en les Normes que regulen les diverses categories, s'estableixen una regulació d'usos agrícoles i activitats complementàries conforme al Decret llei 1/2016 i conforme a l'article 106.a) de la LAIB 2019. La descripció més detallada de cada d'una de les observacions que realitza l'Associació es fa en ocasió de l'anàlisi de cadascuna d'elles.
2n) Sol·licita la correcció de determinats apartats d'articles del Títol VI del POD relacionats amb paràmetres que s'estableixen com a condicions d'edificació d'instal·lacions necessàries per a les activitats agràries.
3r) Sobre el Parc Agrari.

Anàlisi.
A. En primer lloc, s'aborda l'anàlisi de les al·legacions que té per objecte les Normes del PG; a continuació, s'expressa en el sentit de l'al·legació i immediatament la seua anàlisi.
1. S'expressa que la Norma 7.1.4 apartat 4 del PG ha d'aclarir que les segregacions agràries venen definides per l'article 107 i 108 LA 2019.
Cal indicar que la finalitat de l'apartat 4 de la Norma 7.1.4 del PG no era regular les segregacions agràries, atès que això és matèria de la legislació agrària, sinó establir limitacions a les parcel·lacions que pogueren considerar-se urbanístiques. No obstant això, és necessari aclarir la regulació, acceptant el sentit de l'al·legació, per això es proposa que aquest apartat 4 de la Norma 7.1.4 queda del següent tenor: "En sòl rústic les segregacions agràries s'autoritzaran sempre que compleixin la normativa agrària i previ informe vinculant de la Conselleria d'Agricultura. Per a autoritzar edificacions en les parcel·les rústiques hauran de complir les dimensions mínimes establides en el planejament de conformitat amb la legislació urbanística i agrària."
2. Que en la Norma 7.2.2 (Matriu d'ordenació d'activitats) s'han establert limitacions que van en contra del desenvolupament del sector primari, com és condicionar a l'interès general les activitats agràries en ARIP o exigir l'interès general a les activitats complementàries de l'agricultura en tota mena de sòl no protegit. Proposa que, en el cas dels usos del sector primari, s'assumeixin íntegrament la matriu d'usos aprovada en el DL 1/2016 i que en el cas de la nova categoria municipal d'AIN s'equipara a la categoria de ARIP.
Respecte a aquesta qüestió, s'assumeix la necessitat d'ajustar la matriu d'usos pel que concerneix les activitats del sector primari a l'Annex I vigent de la LDOT (que ha sigut modificat, entre altres pel DL 1/2016, la LAIB 2019 i la Llei de Canvi Climàtic de IB). Per tant, no és exactament la matriu d'ús que apareix en l'Annex del DL 1/2016 la vigent, perquè ha de tenir-se present la regulació posterior.
En conseqüència, es proposa a eliminar de la relació d'usos condicionats, l'activitat agrícola intensiva en el sòl rústic protegit corresponent a les categories de Zones d'Interès Paisatgístic per planejament municipal ZIP), Àrees de prevenció de riscos (APR) i Àrees de protecció territorial (APT), si bé aquestes dues últimes han de considerar-se que quedaran, en última instància, subjectes a la legislació sectorial de directa aplicació. En els nivells de protecció més alts (AANP, ANEI, ARIP, AIN) l'activitat agrària intensiva es considera que ha de ser un ús condicionat.
Igualment, s'assumeix que en els sòls rústics no protegits, ha de considerar-se ús admès (no condicionat) a les activitats complementàries de conformitat amb la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB (els planejaments quan regulen les activitats agràries o complementàries, hauran de complir les directrius i criteris d'ordenació que preveu aquesta llei, en particular, entre altres: a) Establir, amb caràcter general, el caràcter d'ús admès dels usos agraris en el sòl rústic, sense perjudici de les condicions o limitacions que, per motius ambientals o altres

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

degudament motivats, es prevegin per a l'exercici d'aquests, especialment referent a les construccions i les activitats complementària."

3. L'Associació considera que en la Norma 7.2.4 apartat 2.c) hi ha un error en la qualificació de venda directa. El PTIM ha quedat desfasat (perquè considera la venda directa com a activitat complementària), quan en la LAIB 2019 considera aquesta activitat com a agrària. Per això, proposa revisar les referències al PTIM per a les condicions de les activitats complementàries i excloure la venda directa com a activitat complementària.

Respecte a aquesta qüestió cal indicar que no la referència de l'al·legació a la Norma 7.2.4 apartat 2.c) del PG és inexacta, perquè no hi ha Norma 7.2.4. La referència correcta és la Norma 7.2.1.

La regulació de venda directa que fa el PG s'ha adoptat la corresponent a la Disposició final primera de la Llei Agrària que té per objecte la Modificació de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries. Aquesta estableix com a Activitat complementària, la venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària.

Per tant, es proposa rebutjar aquesta al·legació

4. L'associació considera que la Norma 7.3.4, apartat 3.3.b). relativa a la prohibició d'hivernacles en ANEI ha d'eliminar-se, perquè l'hivernacle no és un ús, és una instal·lació vinculada a una activitat agrària intensiva, que és un ús condicionat; per això, si se supera el tràmit d'interès general no hi ha motiu per a la seua prohibició.

És cert que l'hivernacle no és un ús determinat, sinó una instal·lació vinculada a un ús (l'activitat agrària intensiva) que és un ús condicionat. Per això, s'accepta, l'apreciació.

5. L'associació indica que en la Norma 7.3.5 apartat 3.4 que regula el sòl protegit interès natural AIN-ZB i AIN-AA, s'ha de tindre en compte que moltes d'aquestes zones eren antics camps de cultiu o zones de pastura i que s'ha d'afavorir la seua recuperació per a usos agraris. També són zones on s'ha de facilitar l'explotació forestal sostenible dels boscos tal com es regula a la LAIB (articles 67-92). Proposa que en cas d'explotacions agràries aquestes puguin desenvolupar les seues activitats tan extensives com intensives, així com totes les complementàries com un ús admès igual que està establit per a les qualificacions d'ARIP en el DL 1/2016.

Es considera adequat que es reculli com a ús admès l'activitat agrària extensiva; no obstant això, les activitats complementàries han de mantenir-se com a usos condicionats tenint present que són terrenys fràgils i amb rellevants valors naturals (encara que no estigi declarats com a espais naturals per legislació específica). Ha de tenir-se present que els usos condicionats no són usos prohibits i que la regulació de les activitats complementàries en aquesta categoria de sòl és molt àmplia. Per això, es proposa acceptar parcialment aquesta al·legació.

6. L'Associació considera en relació amb la Norma 7.3.6 apartat 3.2 Usos agraris en ARIP, que s'ha de tindre present que el D-L 1/2016 va establir que els usos d'agricultura intensiva i activitat complementaria de transformació tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl. Proposa adoptar el que s'estableix en el DL 1/2016 per a les activitats referides, així com també per a les de protecció i educació ambiental.

En relació amb aquesta al·legació cal reconèixer que la regulació proposada en el document del PG aprovat inicialment es fonamentava en el PTIM, que en aquest apartat compta amb una regulació que ja no s'adapta a l'Annex de la DOTIB vigent. I si bé, és cert que la Matriu d'aquest Annex s'ha de respectar com a límit, però que es poden establir limitacions més exigents, també és veritat que seguint la directriu de l'article 106 apartat a) LAIB 2019, no existeix obstacle per a establir com a usos admesos en ARIP tant l'activitat agrària intensiva com aquells usos complementaris relacionats amb la venda directa de productes d'explotació i l'activitat de protecció i educació ambiental; no obstant això, la resta d'activitats complementàries han de quedar com condicionades (com també ho estan en la Matriu de la DOTIB vigents). Per això, es proposa acceptar en els termes expressats.

7. L'Associació considera que la Norma 7.3.7 apartat 3.2 (Usos agraris en ZlP), ha de tindre present que el D-L 1/2016 va establir que els usos d'agricultura intensiva i activitat complementaria de transformació tenien la consideració d'admesos en ARIP. L'associació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

considera que aquesta categoria municipal (ZIP) està per davall dels valors de les ARIP's, per tant, s'hauria d'aplicar les mateixes condicions.
Respecte a aquesta al·legació, es fan les mateixes consideracions que en l'apartat anterior. La Matriu vigent de l'Annex s'ha de respectar com a límit, però es poden establir limitacions més exigents. No obstant això, és veritat que seguint la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB, no existeix obstacle per a establir com a usos admesos en Zones d'interès Paisatgístic (per planejament municipal) tant l'activitat agrària intensiva com aquells usos complementaris relacionats amb la venda directa de productes d'explotació i l'activitat de protecció i educació ambiental; no obstant això, la resta d'activitats complementàries han de quedar com condicionades.
8. L'associació considera en relació a la Norma 7.4.3 apartat 3.2 (Usos agraris en àrees d'interès agrari-Ala), que el D-L 1/2016 va establir que totes les activitats complementàries tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl. Per això, ha d'adaptar-se la Norma a aquesta regulació.
En relació amb aquesta al·legació, tenint present la directriu de l'article 106 apartat a) de la *LAIB 2019, s'admet que els usos complementaris de l'activitat agrària s'implanten en sòl rústic d'interès agrari.
9. L'associació considera en relació a la Norma 7.4.5-3.2 (Usos agraris en Sòl rústic comú de règim general SR6), que el D-L 1/2016 va establir que els totes les activitats complementaries tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl. Per això, ha d'adaptar-se la Norma a aquesta regulació.
En relació amb aquesta al·legació, tenint present la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB 2019, s'admet que els usos complementaris de l'activitat agrària s'implanten en sòl rústic d'interès agrari.
10. Respecte del Parc Agrari, l'Associació considera que ha de millorar-se la regulació de la Norma 7.6.2- apartat 2 (objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari. Manifesta que gran part futur parc agrari es troba inclosa dins de les zones de regadiu amb aigües depurades. En aquests casos difícilment les explotacions podran adquirir la condició d'ecològiques perquè els reglaments posen greus traves a la utilització d'aquestes aigües. Per això, proposen substituir "agroecològiques" per "d'agricultura sostenible amb especial atenció als sistemes d'agricultura ecològica allà on sigui viable" . A més, en l'apartat j), s'ha considerar no sols els tractors sinó les recol·lectores i una altra maquinària de grans dimensions.
Respecte a aquestes millores en la redacció dels objectius, es proposa acceptar-les.
D'una altra part, indicar que respecte a les activitats complementàries a l'activitat agrària, ha d'entendre's incloses entre els objectius de l'apartat f) del Pla Especial, en la mesura que també són usos agraris.
B. En segon lloc, l'anàlisi de les observacions a les normes del POD del Títol VI sobre condicions d'edificació en el sòl rústic és el següent:
11. En relació amb l'apartat 1 de l'article 6.1.12 (relatiu a l'exigència de projectes d'integració paisatgística), considera l'Associació que aquesta exigència prové del DL 9/2020, però en aquest queden expressament excloses del seu compliment les vinculada a explotació agràries que es regulen per la seua normativa pròpia.
Efectivament l'article 6 del DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori dels Illes Balears, exclou de l'exigència de projecte d'integració paisatgística a les activitats vinculades a explotacions agropecuàries que es regiran per la legislació específica. Per això, es proposa ajustar la redacció de l'article 6.1.12 de la normativa del POD en el sentit indicat.
12. En relació amb l'article 6.1.4 (condicions estètiques i composició de les edificacions), considera l'Associació que les edificacions agràries en molts casos tenen tècniques constructives senzilles i barates. Si bé és cert que algun tipus d'explotació podran demandar l'exoneració del compliment (les preferents), moltes altres no, que es veuran perjudicades. Que se tengui en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

compte la publicitat o senyalització que les explotacions agràries realitzen de la venda de productes.
Respecte a aquesta qüestió, és cert que la redacció de l'article 6.1.4 del POD estableix unes condicions estètiques i de composició de les edificacions de caràcter general i que, a vegades, el compliment per a les instal·lacions de l'activitat agropecuària pot trobar dificultats pels requeriments propis que asseguren la seua funcionalitat. D'una altra part, és cert que l'article 114 de la LAIB permet l'exoneració de les condicions estètiques i constructives que disposi el planejament per a les explotacions agràries. No obstant això, és preferible que ja en el propi Pla se tengui present aquestes particularitats de les construccions agràries. Per això, es proposa incorporar un apartat final en aquest article 6.1.4 del POD amb la següent redacció: "Les condicions estètiques i de composició de les instal·lacions i construccions pròpies de les explotacions agràries seran proporcionals a les seues necessitats i adequades per a assegurar la seua funcionalitat. Amb caràcter general s'ajustaran a les solucions constructives tradicionals, llevat que per exigències tècniques justificades requeresquin solucions diferenciades que no causen impactes en elements rellevants del paisatge protegit".
D'una altra part, no es considera necessari estableix una singularitat de les dimensions màximes de les senyalitzacions admeses per al cas de publicitat de venda de productes de l'explotació..
13. En relació amb l'article 6.1. 5. (Volums, plantes i cobertes) considera l'Associació que ha d'aclarir-se que el mateix no s'ha d'aplicar a les edificacions agràries de manera general pel mateix motiu que el descrit en el punt anterior. Valga d'exemple que en molts de casos la construcció agrària és un porxo íntegrament perquè la seua funció és la d'aixoplugar farratges, per exemple. Tant en aquest punt com en el 2, entren en contradicció amb l'article 6.1 .8. que és el referit explícitament a construccions agràries.
En relació, amb aquesta al·legació, és cert que per a seguretat jurídica ha d'aclarir-se que no són aplicables les condicions de volum, planta i cobertes de l'article 6.1.5 a les construccions i instal·lacions de l'explotació agrària que es regulen específicament per l'article 6.1.8.
14. Igualment, l'Associació considera que l'article 6.1.6, que regula les condicions de façana i coberta no s'han d'aplicar a les edificacions agràries de manera general pels motius exposats.
Es proposa acceptar l'al·legació, per les particularitats de les edificacions agràries que no poden comptar com a criteri general amb les condicions de façana i coberta regulades en l'article 6.1.6.
15. En relació amb l'article 6.1.8 (construccions que tenen relació amb la naturalesa i el destí de la finca), l'Associació indica que es comet un error conceptual en el moment que es parla de finca. La finca és un espai físic que pot coincidir amb una explotació agrària totalment o formar part d'una explotació agrària juntament amb altres finques. Les construccions agràries tenen un sentit en relació amb la naturalesa de l'explotació agrària en el seu conjunt i així és com es considera a la LAIB 2019.
Respecte a aquesta part de l'al·legació, s'accepta la precisió i així s'expressarà en l'article.
En el mateix article l'Associació manifesta que es redueix significativament i edificabilitat i l'ocupació. El PTM preveu una ocupació del 4% i una edificabilitat del 3% en SRG i un 3% i 2% en la resta de sòl rústic. En la proposta de PGOU es redueix a un 0,8% tant en ocupació com en edificabilitat; això implica que únicament les explotacions agràries preferents podran optar via l'exoneració de paràmetres i que per a explotacions de 14.000 m² són dimensions ineficaces; el que no afavoreix als xicotets agricultors. igualment es redueix l'altura màxima que permet el PTM de 8m a sol 6m (una cosetxadora de cereal no podrà entrar) Al punt 2.2. d'aquest article es limita l'altura dels hivernacles a 3,5m. Això impedeix la implantació d'instal·lacions modernes adaptades als cultius intensius i amb alta eficiència energètica que milloren la productivitat i qualitat dels cultius L'altura sota canal d'aquestes infraestructures ha de ser com a mínim de 7m. L'Associació proposa mantenir els paràmetres edificatoris que recull el PTM de manera general per a les construccions agràries.
Respecte a aquesta part de l'al·legació, és necessari aclarir que els paràmetres que proposa el POD aprovat inicialment en l'article 6.1.8 (construccions que tenen relació amb la naturalesa i el destí de la finca) no suposen cap modificació respecte a la regulació del PGOU 1998, vigent, que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

estableix aquests paràmetres i que s'han aplicat sense presentar-se disfuncions que hagen requerit la seua alteració.
Igualment és significatiu que en aquest apartat de l'al·legació es reclami l'aplicació dels paràmetres del PTIM, quan de forma generalitzat s'ha criticat la seua inadequació a la LAIB. I, a més, ha de tenir-se present que el PTIM estableix una normativa que en aquest cas té el caràcter de màxim; és a dir, que no admet que el planejament pugui superar els percentatges màxims d'edificabilitat i ocupació estableix, però sí que admet que disposi el Pla altres inferiors.
D'una altra part, ha de recordar-se que en els casos puntuals en què l'aplicació d'aquests paràmetres pugui representar la impossibilitat d'execució d'instal·lacions necessàries per a l'explotació agrària, l'article 114.3.a) permet l'exoneració de les condicions d'edificació i instal·lació: la superfície construïble, l'ocupació, l'altura, el volum i les característiques tipològiques, estètiques i constructives.
No obstant això, amb la finalitat d'ajustar la regulació per a les xicotetes explotacions (que poden tindre dificultat d'accedir a la condició de preferent) es proposa incorporar un ajust de detall en la regulació les següents precisions:

- Coeficient d'edificabilitat: en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En els terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una edificabilitat màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una edificabilitat màxima de fins al 2,0% .
- Altura màxima: 6 m. No obstant això, les naus per a guarda de cosetxadores podrà aconseguir fins a 8 metres.
- Ocupació màxima de parcel·la en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una ocupació màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una ocupació màxima de fins al 2,0%.

Per això, s'accepta parcialment en els termes expressats aquesta al·legació.

15. En relació amb l'article 6.1.9 (relatiu a aigües residuals i recollida d'aigües pluvials) considera l'Associació que les obligacions de disposar de sistemes de tractament d'aigües o aprofitament d'aigües grises, només s'ha d'aplicar si hi ha una generació d'aigües residuals. La majoria de construccions agràries no generen aigües residuals. En el cas d'aigües pluvials, per la seva reutilització, en el cas de magatzems agrícoles no hi ha una possibilitat de reutilització en la majoria de casos o els volums recollits el seu insignificants respecte al total de consum d'una explotació agrària. D'altra banda l'obligació legal d'establir aquests sistemes de recollida d'aigües ve imposades pel DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les lB que el regula en el seu article 7. No obstant això l'en DL queden expressament excloses del seu compliment les vinculades a explotacions agràries que es regularan per la la seva pròpia normativa.
En relació amb aquesta al·legació, és cert que l'article 7 del DL 9/2020, de maig, estableix l'excepció de les explotacions agràries que queden subjecta a la seva legislació específica. Es proposa acceptar aquesta al·legació.
16. En relació amb l'article 6.1.10 del POD, considera l'Associació que els moviments de terres per a millorar les condicions de cultiu de les parcel·les agrícola, sempre que no perjudiquin la circulació de les aigües d'escolament, s'han de poder permetre amb els informes pertinents de l'autoritat agrària i ambiental.
Es procedeix a aclarir l'admissibilitat per a fins de millora agrícola i sense que suposi impacte ambiental o paisatgístic.
17. Relatiu a l'article 6.1.11 del POD que regula els elements constructius diferents de l'edificació, indica l'Associació que en les explotacions agràries pot haver-hi elements no

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

constructius de dimensions superiors a 1,5m (dipòsits d'aigua, sitges, torres de regadiu) que s'han d'exonerar de l'aplicació d'aquest article.
Aquest precepte es troba redactat igual que en el PGOU de 1998. No obstant això, es procedeix a aclarir que en les instal·lacions vinculades a l'explotació agropecuària, de forma justificada per raons de funcionalitat i exigències tècniques ineludibles, podran quedar exonerades d'aquesta exigència.
18. En relació amb l'exigència establerta en l'article 6.1 .15 que en els camins rurals s'utilitzin exclusivament materials permeables, considera l'Associació que els camins rurals en alguns casos suportin un fort trànsit de maquinària agrícola i per motius de seguretat i manteniment han de ser pavimentats. Uns altres tenen trams amb pendents superiors al 5% que afavoreix l'erosió i degradació del camí. La limitació a la utilització exclusiva de materials permeables i la prohibició expressa de formigó i asfalt va en contra d ela utilització d'aquests camins per maquinaria agrària, Sol·liciten que en cas de camins rurals que donin servei a explotacions agràries sí que es puguin pavimentar amb materials resistents que aguantin el pas de tractors, remolcs i una altra maquinaria agrària.
En relació amb aquesta qüestió, cal indicar que la mesura que s'estableix és per a l'obertura de nous camins o bé, per a aquells que no estan asfaltat en l'actualitat. Això significa que els camins asfaltats existents es respecten. D'una altra part, el fet que els camins rurals destinats a explotacions agrícoles que en l'actualitat no es troben asfaltats expressa que no ha estat necessari el mateix. En qualsevol cas, en l'actualitat existeixen paviments filtrants que resisteixen el pas de tractors. Per això, es proposa desestimar aquesta al·legació.
19. Respecte a l'article 6.2.2 que regula les condicions edificatòries en AANP, l'Associació al·lega que s'estableix unes condicions per a les explotacions agràries idèntiques que per a altres usos i que l'agrari només es pot desenvolupar en edificacions existents; d'una altra part, considera que no es pot establir superfície de parcel·la a efectes agraris.
Cal indicar les AANP són les àrees naturals amb el nivell de protecció més alt. El POD remitent en primer lloc al que disposi el PORN i el PRUG de cada espai natural, de no existir previsió específica disposa una normativa de preservació. No obstant això, es proposa corregir-la, disposant com a superfície mínima l'establerta en la legislació agrària i es procedeix a ajustar les condicions d'edificació, si bé assegurant la preservació dels terrenys.
20. En relació als articles 6.2.3. i 6.2.4, condicions ANEI i AIN. S'imposa una parcel·la mínima de 50.000m2 i una edificabilitat del 0,5% i ocupació màxima del 0,45% per tota mena de construcció. Es tracta igual a les edificacions agràries que tenen una consideració de permeses i no condicionades. En les zones ANEI es pot desenvolupar activitat ramadera i forestal que necessita de les infraestructures pròpies. En aquesta proposta es redueix encara més el que s'ha estipulat en l'article 6.1.8 perjudicant greument el desenvolupament de les activitats del sector primari. La parcel·la mínima establerta per la LAIB en tota tipus de sòl és de 14.000 m² a la qual s'afegeix la justificació de 0,5 Unitats de treball agrícola a I 'explotació agrària.
A la vista d'aquestes al·legacions es proposa ajustar la regulació de tots dos articles, establint com a superfície mínima, l'exigida per la legislació agrària, i s'ajusta les edificabilitats i ocupacions; no obstant això, s'estableix una graduació dels volums edificables en funció dels valors existents en cada categoria de sòl, a més d'admetre la rehabilitació d'edificacions per a destinar-les a usos vinculats a l'explotació. D'una altra part, ha de significar-se que la major part dels terrenys categoritzats com ANEI o AIN són parcel·les de grans dimensions per ser terrenys forestals; una altra bona part, són terrenys de domini públic natural (torrents, el Parc Bellver) i zones humides en les quals l'activitat d'explotació agrària és inexistent. Per això, es proposa una acceptació parcial d'aquesta al·legació.
21. En relació als articles 6.2.5 (Condicions ARIP) i 6.2.6 (Condicions Zones d'interès Paisatgístic) l'Associació reitera que les condicions de les construccions i instal·lacions agràries no s'han de reduir respecte al determinat per la legislació general definida en la LAIB i el PTM.
És necessari indicar que l'article 5 del DL 5/2020 de 25 de maig no autoritza una edificabilitat màxima d'1% i una ocupació màxima de 1,5% en ARIP. Doncs bé, es proposa ajustar la regulació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del POD perquè les edificacions i instal·lacions vinculades a l'explotació agrària tinguin una edificabilitat màxima de 0,8% i una ocupació màxima de 1,00%. En els altres usos de possible implantació admès, s'estableix una edificabilitat màxima de 0,2% i ocupació màxima de 0,4%. L'ocupació màxima en el conjunt de la parcel·la amb edificacions i instal·lacions corresponents als usos permesos o condicionats no serà superior al 1,10%.

Per a les ZIP es proposa que les edificacions i instal·lacions vinculades a l'explotació agrària tinguin una edificabilitat màxima de 0,9% i una ocupació màxima de 1,10%. L'ocupació màxima en el conjunt de la parcel·la amb edificacions i instal·lacions corresponents als usos permesos o condicionats no serà superior al 1,30% .

22. En relació als article 6.3.2 (condicions AIA), 6.3.3 (SRG) i 6.3.5 (quadre resum), l'Associació reitera que les condicions de les construccions i instal·lacions agràries no s'han de reduir respecte al determinat per la legislació general definida en la LA i el PTM (parcel·la mínima de 14.000m2, edificabilitat del 3% i Ocupació màxima del 4%.

En primer lloc, és necessari recordar que l'article 5 del DL 9/2020 ha reduït les superfícies edificables i ocupacions per al sòl rústic; en la categoria de rústic comú, l'edificabilitat no pot superar el 1,5% i l'ocupació el 2%. Aquests paràmetres són màxims, podent el planejament establir menys sense perjudici de la possibilitat d'exoneració que permet la llei agrària.

Igualment, es recorda que la superfície mínima que s'estableix en els preceptes esmentats, no són per a edificar construccions de l'explotació agrària sinó habitatges. S'estableix paràmetres alts de parcel·la mínima, per a evitar que les superfícies cultivables de AIA i el SRG siguin llevades per a disposar d'habitatge. A més, en l'actualitat la crono-distància del sòl urbà a qualsevol parcel·la del sòl rústic del municipi no és superior a 30 minuts, per la qual cosa ja no existeix la necessitat.

Per això, es proposa realitzar un ajust d'aquests articles, però no amb els màxims sol·licitats en l'al·legació, sinó tenint present la regulació vigent.

23. L'Associació manifesta la necessitat de "Desenvolupament de les normes per a l'activitat agrària d'oci i autoconsum. La LA en el seu article 5.1.b. defineix l'activitat agrària d'oci i autoconsum com aquell conjunt de treballs fets en sòl rústic que es destinen principalment al consum del titular o per al manteniment del paisatge agrari exclusivament com a activitat d'oci. Es tracta d'una activitat agrària permesa en sòl rústic que afavoreix la integració de les persones en el món rural sense optar per la professionalitat, que permet a famílies a desenvolupar horts d'autoconsum i a mantenir petites parcel·les agràries que no tenen una productivitat ni rendibilitat per a pagesos que enfoquen la seva activitat al mercat. "

En efecte, la LAIB 2019 en el seu article 106 determina que els planejaments municipals han de *"fixar les condicions de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a una activitat agrària d'oci i d'autoconsum, atenent criteris d'adequació de les característiques de la construcció a la finalitat a la qual es destini, de proporcionalitat en relació amb la producció previsible i de prioritat en la reutilització d'edificacions ja existents."*

Efectivament, en el PGOU 1998 no es regulaven aquestes condicions específiques, sinó que les casetes d'eines es consideraven com a instal·lacions vinculades. Aquest esquema seguia el document del POD aprovat inicialment. No obstant això, s'accepta l'al·legació de la necessitat de realitzar una regulació específica per a les casetes d'eines vinculades a l'activitat agrària d'oci i autoconsum. I això perquè aquesta activitat d'oci i autoconsum sent una activitat agrària, no és una activitat d'explotació agrària, i, per això, requereix una regulació específica, perquè en un altre cas, quedaria com a ús prohibit. Per això, es proposa incloure un nou article (6.1.20) amb aquest objecte específic.

C. En relació al Parc Agrari, assenyala l'al·legació que és una bona idea la proposta de Parc Agrari que hi ha desenvolupar i que l'Associació s'ha compromès a signar el document de protocol General d'Actuació per a l'impuls del Parc Agrari. No obstant això, consideren que el document de partida, que fa referència al Parc Agrari (Document V document ambiental fase prèvia. Annex 3 parc agrari) no és document vàlid per a començar el treball, perquè compta amb dades no actualitzades de 2009.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació amb aquesta qüestió és necessari dir que el document al qual es refereix l'Associació no és un document obligatori del planejament general. Es va elaborar en la fase d'estudis previs com un primer abordatge del significat de parc agrari.
En qualsevol cas, és en la Memòria d'Informació i la Memòria d'Ordenació del PG en el qual es fa l'anàlisi detallada del sòl rústic i de l'activitat agrària. Per a la Memòria d'Informació les dades principals que s'han utilitzat són els que provenen del "Diagnosi del sector agrari del municipi de Palma i propostes de dinamització agroecològica", elaborat al juny de 2016 (Associació de la Producció Agrària Ecològica de Mallorca -APAEMA-) i que han estat actualitzat. D'una altra part, en les Normes Urbanístiques s'ha desenvolupat l'objecte i finalitat del Pla Especial del Parc Agrari de conformitat amb la Memòria d'Ordenació i en la definició d'objectius l'Associació al·legant no ha manifestat cap disconformitat, excepte en la precisió d'un dels objectius.

Per tant, el contingut de l'Annex del Parc Agrari elaborat en la fase prèvia al qual al·ludeix l'al·legació no és un document necessari i es decidirà en la següent fase sobre la seva desaparició com a annex.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15593

Síntesi.
Els terrenys objecte de l'al·legació formaven part integrant de l'àmbit del SUNP de Ses de Ses Calafates del PGOU 1998 que va intentar ser desenvolupat i programat en diferents ocasions sense que finalment pogués tenir lloc. A diferència de l'anterior regulació, la major part dels terrenys abans referits es troben en el document d'Aprovació Inicial del Pla fora de l'àmbit del sector de Ses Calafates, i se li atribueix la classificació de Sòl Rústic
Considera que en l'apartat d'Alternatives, s'ha explicita que s'ha optat per recuperar la classificació de sòl urbanitzable de tots els sectors desclassificats pel DL 9/2020 i que, per tant, l'exclusió de les parcel·les del sector és una decisió sense justificar.
D'una altra part, la inclusió de les finques permet l'obtenció gratuïta dels terrenys per a ser destinats a la solució viària nova del nus de Calafats.

Anàlisi.
És cert que les parcel·les objecte de l'al·legació formaven part integrant de l'àmbit del SUNP de Ses de Ses Calafates del PGOU 1998 i aquest àmbit mai es va desenvolupar.
En aquest apartat, ha d'aclarir-se que, en tractar-se originàriament d'un sòl urbanitzable no programat, sense PAU, el seu règim jurídic, conforme al PGOU 1998 i la legislació urbanística vigent al moment d'aprovació del PGOU 1998, era la d'un sòl rústic fins a l'aprovació del PAU. En efecte, el PGOU de 1998 en el seu article 24 estableix que *"El desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Programat s'efectuarà a través del corresponent Programa d'Actuació Urbanística. En tant no s'aprovi aquest PAU, els terrenys així classificats pel Pla General estan subjectes al mateix règim jurídic del Sòl Rústic."*. No obstant això, des de l'aparició de l'entrada en vigor de la LUIB era un àmbit d'impossible transformació en el marc del PGOU 1998. En efecte, l'entrada en vigor de la LUIB i confirmat, amb el Decret llei 9/2020 s'impossibilita l'aprovació del PAU, i tot això permet una reconsideració de les determinacions urbanístiques dels terrenys. A més, aquest Decret llei va provocar la seva classificació automàtica com a sòl rústic.

Per tant, el nou Pla General el que fa per a les dues parcel·les objecte de l'al·legació és mantenir la classificació de sòl rústic vigent.

És cert que amb caràcter general en l'Estudi d'Alternatives que fa el Pla General a nivell de model de ciutat justifica les raons per l'opció de tornar a classificar com a urbanitzable els sectors desclassificats per aplicació del Decret llei 9/2020. No obstant això, aquesta és una opció general que també s'aplica com a criteri general per al sector de Ses Calafates. Però igualment en la Memòria del Pla, en l'apartat 10.4.2 (justificativa de les principals alteracions que incorpora el nou Pla) es manifesta:

"No obstant això, el nou Pla modifica parcialment la delimitació original del sector. En efecte, es proposa l'ajust del Sector SUB-77-01 a l'actuació en matèria de mobilitat sostenible proposta per al nus de Ses Calafates. Això fa que el nou sector d'urbanitzable es quedi amb una superfície de 5,3 hectàrees. Així per a la resta (4,7 ha) es manté la seva classificació vigent de sòl rústic i s'estableix com a reserva per a la formalització del nus del canvi proposat sobre l'Autopista de Llevant (Ma.-19), amb la qualificació de sistema general de comunicacions i servitud de protecció del referit corredor infraestructural."

En efecte, el nou Pla General considera convenient resoldre de forma més pacífica la trobada de l'Autopista de Llevant, formalitzant un nou nus viari a Coll d'en Rabassa/Ses Calafates.
Per aquest motiu no es poden incloure els terrenys en l'àmbit del nou sector Ses Calafates perquè la solució viària concreta ha de ser establerta per l'Administració competent (el Consell),

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

no podent imposar el Pla General un traçat concret que permetés realitzar una delimitació més precisa i analitzant la possibilitat d'incloure part dels terrenys de les citades parcel·les en el sector.
En el cas que el nou Pla General decidís incloure tots els terrenys (de les parcel·les objecte de l'al·legació) en l'àmbit del nou sector, automàtica l'execució del sector quedarà des-programada per dependre l'aprovació del Pla Parcial i l'execució del sector, de la prèvia aprovació del projecte de traçat del nou nus viari pel Consell. Com resulta que el règim de la LUIB no existeix el sòl urbanitzable no programat s'ha decidit com a millor solució que el sector exclusivament inclogui aquells terrenys que no estan inclosos en la reserva de traçat, de manera que s'independitza l'execució del sector de la previsió d'un nou nus no definit per l'Administració competent ni programat.
Finalment, ha de recordar-se que el nou Pla General igual que altera la delimitació de l'antic SUNP 77.01, estableix unes determinacions i objectius d'ordenació diferenciats.
Finalment, en relació amb les dificultats que presenten les parcel·les per a ser destinades als usos agropecuaris, són les mateixes dificultats que tenia quan estaven vinculats al règim de sòl no urbanitzable perquè el Programa d'Actuació Urbanística mai va ser desenvolupat i, són les mateixes que es presenten en l'actualitat, perquè els terrenys tenen en l'actualitat la classificació de sòl rústic. El nou Pla General no pot justificar una classificació de sòl urbanitzable per les dificultats d'explotació agropecuària que per la seva configuració puguin presentar les finques, sinó per la seva compatibilitat amb el nou model urbà-territorial establert.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15634

Síntesi:
La persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-2 Son Cladera Sud proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
És cert que en l'àrea de Son Cladera Sud, proposat com a sector de sòl urbanitzable, es localitza una petita agrupació d'edificacions, que per la seva data d'implantació no compten amb expedients de protecció de legalitat.
El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial, ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Sud) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'assentament; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades. En la gestió futura, de mantenir-se la delimitació del sector proposada en l'aprovació inicial, podria plantejar-se la divisió de l'àmbit en diverses unitats, de manera que els titulars de les parcel·les amb habitatges puguin comptar amb una execució diferenciada de la resta, podent aplicar-se el sistema de cooperació perquè l'Administració faciliti la gestió en l'esmentat assentament.
No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també pot considerar-se com una alternativa viable; d'una part, la concentració de parcel·les amb edificacions residencials no suposa una superfície rellevant i es localitza confrontant amb el sòl rústic. Per tant, mantindria la continuïtat amb aquesta classe de sòl. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.
Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la seva motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució permet facilitar la gestió del SUB 58-02 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació en el procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició, quan, a més, la proposta inicial d'ordenació no pretenia alterar la situació d'aquestes edificacions sinó només possibilitar el seu accés als serveis urbans.
Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-02 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15649

Síntesi.
La persona titular de Fronda (antic magatzem verd) al·lega respecte al nus localitzat a Coll d'en Rabassa. Sol·licita que es canviï la previsió d'aquest nus amb la finalitat de no afectar l'activitat enclavada. A més, l'al·legació afirma que no s'ha valorat econòmicament en el PG la seva expropiació i, finalment, demanen la classificació dels terrenys com a sòl urbà per tenir serveis.

Anàlisi.
Respecte de les solucions viàries denominades en el Pla General com a "Nusos del Canvi" cal assenyalar el caràcter orientatiu i no finalista de les solucions aportades. Volen significar-se, per tant, com "arguments per al debat, l'acord i el consens" i no com a exigències al Consell de Mallorca que serà, com a administració competent, el que determini la solució definitiva. A més, cal ressenyar que el procés de revisió del Pla General, és el moment idoni per a plantejar aquestes qüestions amb la finalitat de traslladar a les administracions gestores del viari supramunicipal la problemàtica detectada advertint, amb això, la necessitat de solucionar la incidència en desenvolupament d'objectius d'ordenació urbana sostenibles. Màximament quan, al temps, aquesta revisió està coincidint amb la del PDS vigent. Per això, no hi ha un altre moment millor per a concretar solucions concertades.
El procés de revisió d'un Pla General és, en definitiva, un temps obert a la participació i a la concertació interadministrativa del qual haurien de poder concloure's les millors solucions possibles. Ningú dubte de les competències conferides per la legislació al Consell en aquesta matèria, però això no impedeix que, legítimament, el Pla General expliciti les seves aspiracions d'ordenació en relació amb el viari supramunicipal, màximament quan aquests no resulten contradictoris amb la planificació sectorial de carreteres.
En matèria de planejament, l'Ajuntament de Palma té plena capacitat decisòria sobre el model de ciutat al qual pretén aspirar, respectant les competències pròpies de les Administracions sectorials que incideixen en l'ordenació del territori. L'urbanisme és una de les matèries que més directament afecta al cercle d'interessos municipals i així ho posa en relleu la pròpia Llei de Bases de Règim Local en disposar que aquestes entitats exerciran «en tot cas» competències en matèria de «ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística», si bé «en els termes de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes». En síntesi, la garantia de l'autonomia local implica el dret de les Corporacions Locals a intervenir de manera efectiva i no merament simbòlic en l'esfera dels interessos que els afecten, entre ells, òbviament, l'urbanisme i el seu braç instrumental, el planejament urbà. Per això, segons la jurisprudència del Tribunal Constitucional (STC 240/2006), l'emissió d'Informes com el que ens ocupa, té com a finalitat la "coordinació de competències concurrents sobre un mateix territori".
En la cerca de la desitjada coordinació interadministrativa, cal destacar que tot canvi d'escala en la planificació modifica la percepció de la realitat objecte d'ordenació i, per tant, afecta al caràcter dels fenòmens territorials analitzats. Per això, l'escala de reflexió i ordenació del Pla General ha permès que aflorin disfuncions en matèria d'integració urbana en determinats punts de la xarxa arterial, que difícilment poden ser visualitzats en un instrument de planificació de caràcter sectorial i abast insular. És a dir, en aquests aspectes el Pla General més que contradir, està complementant al PDS impulsant la transformació d'alguns trams i nodes de xarxa supramunicipal existent per a, sense alterar la seva funció canalitzadora de fluxos motoritzats, incloure mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.
En relació amb els "nusos del canvi", la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbana adjacents i evitar el "efecte barrera" causat en la seva configuració actual. Per a certificar aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

se dins de la "reserva de sòl" habilitada pel PDS. Però, a més, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és viable i, a aquest efecte, en l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:

A. En el seu apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes clau de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es donen en cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.

B. A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades en el Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).

En relació amb l'Estudi Econòmic, com pot observar-se en la documentació del Pla General l'agent inversor consignat per a aquest nus del canvi (Nus de Ses Calafates) és, òbviament, el Consell de Mallorca. D'una altra part, ha de tenir-se present que un Pla General no pot obligar a inversions determinades i concretes a altres Administracions, el seu abast es restringeix als seus compromisos propis (els municipals) i els dels agents privats. Com s'explicita en aquest document, l'assignació de les responsabilitats d'inversió d'altres administracions es realitza mitjançant una adscripció en funció dels seus títols competencials. La necessitat de realitzar les intervencions adscrites a organismes supramunicipals no és adoptada de manera autònoma per aquest Pla General, sinó que deriven de la necessitat de complir amb plans i programes elaborats per les diferents Administracions. D'aquí la necessitat que la factibilitat d'aquest Nus del Canvi hagi de quedar assumida pro el Consell de Mallorca i certificat en el PDS que es troba en formulació. Per això, en la programació del Pla General s'ha assignat a aquesta actuació una "prioritat mitjana"; és a dir, a realitzar en període que discorre entre el segon i el quart quadrienni.

Finalment, indicar que la parcel·la objecte de la present al·legació sempre s'ha trobat en la zona de protecció de carreteres i, des de l'any 2009, en la zona de reserva viària. La llicència va ser concedida amb informe de carreteres condicionant al fet que l'activitat es desenvolupés en estructura provisional sense elevar el valor expropiatori, ja que, en aquest moment, ja es preveia l'ampliació de la via. La llei no permet elevar el valor d'expropiació dels terrenys en sòl afectat per reserva viària, com és el cas. Finalment, certificar que els terrenys no compleixen, per la seva posició i emplaçament condicionis per a ser classificat com a urbà. La simple dotació de serveis no obliga a classificar un sòl com a urbà. És necessari que, complementàriament i, sobre la base dels criteris del Pla General, els terrenys es trobin correctament integrats en una "malla urbana" constituïda per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpies del nucli de població del qual formi part. Difícilment uns sòls rústics que van obtenir una llicència condicionada a la provisionalitat de l'obra a realitzar i a l'obligació de no incrementar el preu d'expropiació per trobar-se inclòs en una reserva viària, poden ser considerats integrants de cap malla urbana i, per tant, no poden resultar classificables com sòl urbà.

Conclusió.

Es proposa desestimar la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15777

Síntesi.
Considera que la Norma 7,3.8 apartat.3.2 (de prohibició d'edificació en Àrees de Prevenció de Risc (ARP) és innecessària, trobant-se vigent l'article 4 del Decret llei 9/2020, per trobar-se jeràrquicament per sota del Decret que ja la preveu. A més, quan es procedeixi a rectificar l'evident error que conté l'esmentat article 4 del citat Decret excloent els nuclis rurals de la prohibició d'edificar, serà necessària la revisió del Pla General, un procés molt llarg, lent i costós. I, és incoherent amb l'article 6.4.1,apartat 7 del POD.
D'una altra part, l'article 6.4.1 apartat.3 del POD que ordena les condicions particulars d'edificació de la fins ara Parcel·lació Limitada-Nucli Rural de Puntiró com a Nucli Rural NR/87-01 redueix l'edificabilitat de 0,05 m2c/m2s a 0,04 m2c/m2s. Una reducció d'un 20% d'edificabilitat. I l'altura màxima es redueix de 6 metres a 3 metres.

Anàlisi
El nucli rural és una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. En última instància, la qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas, la LUIB ha possibilitat el reconeixement d'aquests assentaments sempre que compleixin determinades condicions. Per això, de conformitat amb la LUIB (article 26) i el PTIM (Norma 25), la revisió del PG proposa, de manera justificada, el reconeixement com a nucli rural de l'assentament del Puntiró (NR/87-01). No obstant això, el POD té la potestat d'alterar, de manera motivada, les condicions fins ara vigents i, per això, estableix determinades limitacions respecte del volum edificable perquè impedeixi la transformació del nucli rural i assegurar la integració paisatgística de les edificacions, de manera que el volum edificable sigui proporcional amb el medi rural en què s'implanta.
No obstant això, és la veritat que la disminució de dues plantes a una sola i la reducció de 6 metres a 3 (altura màxima) que es fa en la proposta d'aprovació del POD, significaria que la major part de les edificacions existents del nucli rural quedin en situació d'inadequació. Per això, es considera justificat recuperar amb caràcter general per als nuclis rurals la regulació d'altures màximes del PGOU 1997: altura màxima de 6 m i dues plantes. A tal fi, es proposa ajustar la redacció de l'article 6.4.1 apartat 3 del POD.

La reducció a una sola planta es va establir en l'Aprovació inicial perquè en els nuclis rurals adjacents al ANEI de Xorrigo i Son Gual són les que presenten major impacte en els valors naturals del ANEI, atès que es tracta d'una zona forestal i amb un relleu natural característic de barrancs.

Ara s'accepta recuperar la possibilitat d'implantar la segona planta perquè el volum edificable permès es redueix en un 20% i perquè les dues plantes d'altura permeten una menor ocupació de la parcel·la. No obstant això, haurà de justificar-se en la sol·licitud d'autorització que la implantació de la segona planta no suposa un impacte paisatgístic i que tampoc augmenta els riscos d'incendis. Evidentment, a més, s'haurà d'assegurar el compliment de les mesures de millora ambiental que s'estableixen en el EAE per als nuclis rurals.

En canvi, la reducció d'un 20% de l'edificabilitat màxima, no suposa una afecció amb incidència substantiva perquè la major part de les edificacions existents no van esgotar la màxima edificabilitat permesa pel PGOU 1998 (0,05 m2c/m²); d'una altra part, a major volum edificat les necessitats de serveis són superiors, no comptant l'assentament amb les condicions infraestructurals adequades, entre altres qüestions, perquè és un nucli rural i no pot

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

transformar-se en un nucli urbà. Finalment, ha de recordar-se que el Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori d'Illes Balears, estableix en l'article 5.1, que el volum màxim del conjunt de l'edificació, "en qualsevol categoria de sòl rústic" és de 900 m³; aquesta limitació fa que l'atribució de l'edificabilitat de 0,05 m2c/m2s hagi de ser ajustada; sent més proporcionada al volum màxim permès pel citat Decret llei, l'índex de 0,04 m2c/m2s.
D'una altra part, pel que fa a la primera al·legació cal precisar el següent:
La Norma 7.3.8 apartat 3.2 de les Normes del PG aprovat inicialment, no estableix la prohibició genèrica de les edificacions en les APR, sinó la prohibició d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Aquesta és una prohibició que efectivament ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. Però això, no ho fa en una norma innecessària. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions no permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la. Si la legislació vigent s'altera referent a això, i l'Ajuntament considera oportú que en zones de riscos i baix determinades condicions es pogués autoritzar determinats usos i construccions, no seria necessari realitzar una revisió del Pla sinó una simple modificació d'aquest.
En qualsevol cas, la tendència de la legislació urbanística, ambiental i sectorial és de limitar o prohibir la implantació de noves edificacions en zones de riscos, especialment en àrees del sòl en situació bàsica de sòl rural.
Els nuclis rurals són una categoria especial del sòl rústic, però encara sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació de APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establerts per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Però la prohibició de la implantació de nous habitatges en NR que, al temps, es trobin en APR no és contradictòria amb la regulació de l'apartat 7 de l'article 6.4.1,apartat 7 del POD per als nuclis rurals ("que en les zones de riscos, es disposarà obligatòriament de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous"), perquè el que es prohibeix és la construcció de nous habitatges no d'edificacions auxiliars o destinades a altres usos admesos. No obstant això, es perfeccionarà la redacció d'aquest apartat 7 per a evitar dubtes.
Finalment, s'ha advertit d'un error en la redacció castellana d'apartat 4 de l'article 6.4.1 de la normativa del POD sobre possibilitat de construir transitòriament en el NR/87-01 Puntiró amb una determinada superfície de parcel·la mínima "pel fet d'haver comptat Pla Parcial amb anterioritat". Evidentment no és el cas del NR/87-01 Puntiró sinó que aquest antecedent es correspon amb el NR/86-02 Son Gual I, com queda clar en la Norma 7.5.3 apartat 3 del Pla General (que és de superior jerarquia). Per això, procedeix esmenar aquest error en la versió castellana.

Conclusions.
Es proposa desestimar l'al·legació primera sobre eliminació de prohibició d'edificar nous habitatges unifamiliars en APR; i es proposa admetre l'al·legació sobre permetre la implantació de dues plantes d'altura i rebutjant la de major edificabilitat en nucli rural.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

15859

Síntesi.
Sol·licita que el Pla General contempli zones verdes, parc infantil i zones d'aparcament en l'àrea urbana de Cala Major.

Anàlisi.
El Pla General i el POD ha fet un esforç considerable per millorar els nivells dotacionals de l'àrea de Sant Agustí- Cala Major, tenint en compte que es tracta d'un dels espais urbans de Palma que compta amb major nivell de consolidació. Entre les actuacions previstes per a donar compliment a aquest objectiu podem destacar:

1. Les actuacions aïllades d'espais lliures AA 14/05 i AA 15/01 que, en conjunt, incorporen un total 10.358,17 m² de noves zones verdes.
2. L'Actuació Aïllada AA 14-09 destinada al desenvolupament d'un aparcament públic.
3. L'actuació de transformació de caràcter transitori ARU-T/14-01 Can Tàpera el desenvolupament del qual proporcionarà a l'àrea 2.652 m² de noves zones verdes públiques.
4. L'actuació de dotació AD/14-01 Cala Major, el desenvolupament de la qual proporcionarà a l'àrea 1.145 m² de noves zones verdes i 353 m² d'equipaments.
5. El Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P 15-01-P amb una superfície total de 34.522,8 m².
6. I, finalment les reserves dotacionals vinculades al desenvolupament de dues actuacions de transformació urbanística l'ordenació detallada de la qual es difereix a la formulació de Pla Parcial (SUB 14-01 Son Toells) i Pla Especial (ARI-PE/ 14-03 CLH).

També cal ressenyar les millores puntuals propostes en l'accessibilitat i permeabilitat de la trama de Cala Major a través d'Actuacions Aïllades de viari: AA 14/01, 14-02, 14-03, 14-04, 14-06, 14-07 i 14-08.

Conclusió.
Per tot l'exposat queda justificat l'aposta del Pla General per millorar els nivells dotacionals, de zones verdes i d'aparcament públic en la zona de Cala Major, donant resposta parcial al sol·licitat en l'al·legació, en la mesura que la satisfacció completa es veu dificultada pel grau de consolidació de Cala Major-Sant Agustí..

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15863

Síntesi.
L'Associació Professional de Detallistes del Mercat municipal de l'Olivar es manifesta en contra de les mesures de reducció de trànsit i pretenen la realització de nous aparcaments pròxims als mercats. Considera que per al Mercat de l 'Olivar no pot restringir-se més en la zona el trànsit rodat ni plantejar-se la supressió del carril per a cotxes de la Plaça d'Espanya. La implantació d'una línia de tramvia en les Avingudes com es planteja generarà dificultats d'accés. Sol·licita que l'Ajuntament realitzi un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elabori un pla estratègic i de viabilitat per a ells.

Resposta
En relació als mercats municipals s'ha de manifestar que el Pla General està obligat a seguir les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials); aquest instrument estableix el mandat que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn dels mercats ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri.
Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local.
Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat.

D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.

En cap cas la implantació de les superilletes dificultarà la connectivitat dels mercats. Això és així, perquè la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, que és l'instrument adequat per a definir els àmbits de superilleta i la seva progressiva implantació, haurà d'assegurar l'accessibilitat i connectivitat dels mercats. A més, amb posterioritat, el projecte concret de superilleta ha de comptar amb l'estudi de mobilitat prèvia en el qual s'analitzin les repercussions i les seves solucions.

D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de redacció. El disseny del traçat del tramvia per la Plaça d'Espanya està sent estudiat amb profunditat per a fer el viable i eficaç. En tot cas, l'execució del tramvia serà un element d'enfortiment del centre i, per això, del Mercat de l'Olivar.
Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. En aquest Pla han de participar totes les entitats i associacions interessades. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui trasllada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.

En conclusió:
Es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la "ciutat de les distàncies curtes".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

15959

Síntesi.
L'al·legació, després de realitzar un discurs sobre "ciutats fractals" i posar en dubte l'aplicació a Palma de la fórmula de la superilla, planteja introduir en el Pla General una sèrie de propostes de reforma de l'espai públic de determinats carrers, reconeixent explícitament la seva autoria. Al temps, sol·licita prioritzar la millora dels carrers de l'Eixample de Palma amb menor amplària (10 metres) per a això, paradoxalment, la implantació de superilles resulta transcendental.

PRIMER. Sobre ciutats fractals.

Deia, a mitjan anys 90, el professor urbanista Daniel Zarza que la "forma urbana és la particular disposició i ordre que adopten els diferents elements en l'espai. Seleccionar i classificar els elements i l'entendre les seves relacions és la seva estructura. Podem introduir una primera simplificació definint dos espais bàsics: espais per al moviment i espais per a les activitats. Els primers es formalitzen com a línies i s'organitzen com a xarxes, els segons com a peces i mosaics. Tots dos espais estan sempre interrelacionats formant un sistema integrat. L'expressió externa estètica de l'estructura és la forma urbana. Aquest enteniment analític formal i estructural bàsic ens serveix per a intervenir a la ciutat necessàriament d'una manera sintètica. Un projecte urbà i per extensió un pla, és un procés sintètic per a dissenyar una acció física concreta a la ciutat que causi un efecte beneficiós. La intervenció a la ciutat físicament molt complexa ha de fer-se des dels fragments que relacionin les parts amb el tot. Això implica entendre el lloc de cada projecte, la seva escala i la seva relació amb la resta d'elements urbans.

La forma de la ciutat és cada vegada més complexa i no pot ser reduïda a una única dimensió (…). La forma de les ciutats és el resultat d'un llarg procés de construcció, interactuant amb l'emplaçament físic, en el qual han intervingut moltes persones i decisions amb el resultat de crear un complicat artefacte que ja no pot ser entès des de la geometria euclidiana. La seva comprensió ha de fer-se des d'una aproximació multiescalar o multidimensional, és a dir des de l'observació de l'objecte des de diferents distàncies, relacionant i seleccionant les parts que sorgeixen de cada visió. Les formes de les parts que veiem a les diferents escales són auto-similars, és a dir que entre elles existeix un tipus de semblança i simetria que hem anomenat autosimilitud (…) Les ciutats com un dels artefactes humans més sofisticats, tenen ja més de quatre mil anys i les seves formes estan fetes d'infinites combinacions d'elements urbans bàsics, formalment molt simples en l'origen, que per iteracions aleatòries acaben convertint-se en molt complexes. Aquestes formes són les avui denominades fractals."

La forma fractal en paraules del científic Jorge Wagensberg és, fonamentalment, una manera de créixer, d'optimitzar la manera d'arribar a tots els punts de l'espai amb continuïtat. És la forma que a la qual acudeix la naturalesa per a poder desenvolupar eficaçment aquesta funció de colonització espacial (les branques i les arrels d'un arbre són exemples). I aquesta funció, referida a la forma urbana, pot cobrar multitud de morfologies, des del reticle d'eixample que s'estén amb voluntat territorialment infinita als processos d'ocupació espontània, arbitrària i aleatòria del territori que adopten geometries similars a la dels nostres capil·lars sanguinis. Tots dos exemples de formes fractals aplicades al territori, tenen implicacions molt diferents sobre la seva sostenibilitat pel seu diferent grau de complexitat soci-funcional i per la seva desigual repercussió a garantir un espai públic intens, relacional, cívic i ciutadà.

SEGON. Sobre els Eixos Cívics del Pla General.
En relació amb les maneres no motoritzades, el nivell de resolució exigible al planejament general se centra en definir la xarxa d'itineraris per als vianants principals i les seves relacions amb altres xarxes, especialment amb la xarxa ciclista i de transport públic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per a donar cobertura a aquesta exigència, el Pla General de Palma projecta una malla estructurant d'itineraris per als vianants amb la finalitat de: (a) connectar l'entorn periurbà i l'urbà; (b) crear una xarxa contínua que enllaç els diferents connectors verds, així com els espais lliures locals, i (c) servir de base als equipaments usats pels col·lectius més vulnerables, perquè puguin ser més accessibles mitjançant recorreguts per als vianants i de proximitat.
Amb això, el Pla General pretén contribuir a reforçar la "Mesura 2" del PMUS que contempla la necessitat de "augmentar el nombre de carrers per als vianants" de la ciutat de Palma atorgant especial rellevància a la xarxa d'eixos cívics, així com els carrers amb un important caràcter comercial o d'oci. Al temps, el model de ciutat proposat contribueix a donar compliment a les accions preferents propostes en la Mesura 1 del PMUS en carrers com Aragó, Manacor, Indústria, Espanyolet, Avingudes, Nuredduna, Arxiduc, Front Marítim o Camí del *Reis.

La xarxa contemplada en el Pla General està constituïda per:

- Connectors Verds Urbans amb capacitat alta d'inclusió de variables ambientals. Són connectors que, en la seva major part, discorren per zones urbanes amb alta densificació. L'ample d'aquestes vies és de 20 o més metres, en la major part del seu traçat.

- Connectors Verds Urbans amb capacitat mitjana d'inclusió de variables ambientals. Aquests connectors també discorren, en la seva major part, per zones urbanes. Unes altres serveixen d'enllaç als connectors que discorren pel sòl rústic. L'ample d'aquestes vies és de 10-20 metres, en la major part del traçat.
- Aquesta xarxa dual de Connectors Verds urbans s'haurà de complementar amb un conjunt de connectors que, en la seva major part, discorren per zones rústiques

Els connectors verds urbans conformen una xarxa dual constituïda pels Eixos Cívics que presenten un sentit radial connectant el centre urbà amb l'entorn rústic, i els Eixos Cívics Transversals que connecten als barris de Palma a nivell circumval·lar. És a dir, el Pla General amplia la xarxa d'Eixos Cívics que ja van ser identificats en el Pla General de Ribas Piera a mitjan anys 70 creant una malla reticular adaptada les condicions morfològiques de la ciutat de Palma que, evidentment, difereixen de les d'altres ciutats citades en l'al·legació com Barcelona: cada ciutat és només model de si mateixa
Aquesta xarxa integra la contemplada al PMUS, ampliant-la per a adaptar-la als nous requeriments del model de ciutat previst al Pla General. Cal tenir en compte que les previsions del nou Pla General són de major termini que les del PMUS i, a més el vigent PMUS està elaborat de conformitat amb les previsions del PGOU 1998 que revisa aquest nou Pla. No obstant això, la proposta d'aquesta xarxa estructurant d'itinerari per als vianants que es formula té caràcter orientatiu i la seva validesa haurà de quedar corroborada en el nou PMUS 2020-2030, al qual, a més, correspondrà elaborar la programació definitiva dels nous itineraris per als vianants proposats pel Pla General com a ampliació de la xarxa per als vianants bàsica definida en el PMUS vigent.
TERCER. Sobre la superilla.
La superilla no és un concepte nou. Més aviat al contrari, forma part d'aquests temes clàssics de la cultura urbanística que avui reapareixen com si fossin idees noves. Com han subratllat Bambó i Monclús, des dels projectes de Stein i Wright en la dècada dels 20 del segle passat i les formulacions de la 'unitat veïnal' de Clarence Perry, fins a les elaboracions de Buchanan en els anys 60 -aplicades amb profusió en les New Town angleses de 2a generació- passant per la seva codificació en la Carta d'Atenes, se succeeixen les propostes i els projectes basats en diverses formes d'agrupació de l'habitatge concebudes com a unitats bàsiques o 'cèl·lules urbanes òptimes' definides mitjançant illetes, superilles i sectors residencials. Resulta interessant comprovar com els grans debats sobre la idoneïtat de les agrupacions residencials en peces dotades d'una certa autonomia es prolonguen en l'actualitat amb la recuperació i actualització d'aquests paradigmes urbanístics. La superilla, a més, contra l'exposat en l'al·legació, no até a una determinada forma urbana. La seva aplicació pot generalitzar-se a qualsevol ciutat,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

independentment de la seva grandària o morfologia. No sols és vàlid per a Barcelona. Els projectes elaborats per l'Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona a Vitòria o Bilbao, o el Projecte "Madrid Centre" de José María Ezquiaga serveixen d'exemple de proposta d'implantació de superilla en realitats urbanes amb notables diferències.
Convé destacar que la implantació de superilles és un dels grans, i irrenunciables objectius del Pla General de Palma en matèria de mobilitat sostenible, ja que permetrà reinventar l'espai del carrer en alliberar de la tirania dels desplaçaments motoritzats un important percentatge de la xarxa. Es tracta de limitar el trànsit de pas a determinats elements viaris, adoptant aquesta nova cèl·lula organitzativa de la mobilitat que actuï com a argument catalitzador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà. La implantació de superilles és una estratègia d'ordenació que ajudarà a adequar l'espai urbà a les persones més vulnerables en aconseguir un repartiment modal més just. Òbviament, com sol·licita l'al·legació, entre el percentatge de carrers que veuran pacificat els seus actuals nivells de trànsit rodat es trobaran les de menor rang de la ciutat de Palma; és a dir, les de l'Eixample que presenten 10 metres d'amplària.

No obstant això, tal com s'afirma en la pàgina 139 de la Memòria Justificativa del Pla General, la definició de la xarxa bàsica de superilles inclosa en l'esquema gràfic inclòs en el Pla General té un caràcter merament indicatiu, no finalista, atès que el seu desenvolupament i identificació precisa i explícita ha de formar part de les finalitats a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat.
En la revisió del PMUS s'ha d'analitzar aquelles zones urbanes en les quals implantació de la superille s'ha d'aplicar amb caràcter prioritari, assegurant el consens suscitant, per a això, la participació ciutadana. En tot cas, el Nou Pla General reconeix els primers espais susceptibles a desenvolupar a manera de superilles, com és el cas dels nuclis tradicionals, Son Busquets, l'Antiga Presó, així com els entorns de centres escolars de barri, centres de salut i residències per a majors. Al temps, entre els aspectes a concretar al PMUS 2020-2030 es troba, ineludiblement, donar solució a la localització preferencialment perimetral dels aparcaments destinats al trànsit provinent d'altres zones de la ciutat, atès que el trànsit de residents és compatible, almenys transitòriament, amb el format de coexistència a adoptar als carrers interiors de la superille.

QUART. Sobre la inclusió de proposta de reforma d'espais públics en el Pla General.
En aquest apartat el Pla General no pot atendre la petició realitzada per l'al·legant. El nivell de resolució i concreció ordenadora exigit per la legislació a un instrument urbanístic d'aquestes característiques impedeix recollir propostes projectuals concretes realitzades per a determinats carrers. La qual cosa no vol dir que no siguin tingudes en compte una vegada es procedeixi a dissenyar la implementació de l'illa i materialitzar la reforma d'aquests carrers, procés que, òbviament, serà prolongat en el temps i que segurament tindrà -com està ocorrent a Barcelona- un caràcter d'assaig incert, en el qual els resultats de les accions es retrotreuen als requeriments d'origen per a anar corregint possibles deficiències i millorar les solucions.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació sobre la base de l'exposat en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

16331

Síntesi:
Sol·licita la consideració com a sòl urbà tres parcel·les rústiques cadastrals amb referències 07040A05400151, 07040A05400131 i 07040A05400149, localitzades en el bord nord-est del nucli de Es Pilarí. S'argumenta que la proposta encaixa amb els tres eixos d'ordenació prevists en el document d'Avanç del Nou Pla: ciutat compacta, accessibilitat i mescla i diversitat d'usos

Anàlisis.

Les parcel·les objecte d'al·legació no compleixen amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no tenen serveis i no poden ser integrades al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. Les parcel·les no compten en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de les mateixes com a sòl urbanitzable. El PTIM no estableix àrea de transició de creixement en el nucli, per la qual cosa és una proposta que no pot acceptar-se.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

16338

Síntesi
L'Agrupació de Venedors de la Plaça Pedro Garau es manifesta en contra de les mesures de reducció de trànsit i pretenen la realització de nous aparcaments pròxims als mercats. Sol·licita que l'Ajuntament realitzi un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elabori un pla estratègic i de viabilitat per a ells. Considera que els greus problemes d'accessibilitat i aparcament que sofreix el barri de Pere Garau i el seu Mercat, agreujats per la recent conversió en zona de vianants del carrer Nuredunna, només poden pal·liar-se amb la conversió d'aproximadament 500 places d'aparcament en superfície de zona ORA, la construcció d'aparcaments subterranis (un d'ells sota el propi mercat).

Anàlisis.
En relació als mercats municipals s'ha de manifestar que el Pla General està obligat a seguir les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials); aquest instrument estableix el mandat que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn dels mercats ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri.

Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Pere Garau tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.
Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat.
D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.

En cap cas la implantació de les superilletes dificultarà la connectivitat dels mercats. Això és així, perquè la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, que és l'instrument adequat per a definir els àmbits de superilleta i la seva progressiva implantació, haurà d'assegurar l'accessibilitat i connectivitat dels mercats. A més, amb posterioritat, el projecte concret de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

superilleta ha de comptar amb l'estudi de mobilitat prèvia en el qual s'analitzin les repercussions i les seves solucions.

D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris o la previsió d'un aparcament subterrani en el Mercat de Pere Garau és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció. L'ampliació de les places d'aparcaments ORA sol·licitats per a Pere Garau és una qüestió a decidir a l'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de conformitat amb els criteris del PMUS.
Per a la millora del barri Pere Garau el Pla General ha previst l'elaboració d'un Programa de Revitalització i Millora de Barri.
Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui traslladada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.

En conclusió:
Es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la “ciutat de les distàncies curtes”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

16345

Síntesi
La Unió d'Usuaris del Mercat de l'Olivar, S. a., concessionària de la gestió del "Mercat Municipal Permanent de l'Olivar " es manifesta en contra de les mesures de reducció de trànsit i pretenen la realització de nous aparcaments pròxims als mercats. Considera que per al Mercat de l'Olivar no pot restringir-se més en la zona el trànsit rodat ni plantejar-se la supressió del carril per a cotxes de la Plaça d'Espanya. La implantació d'una línia de tramvia en les Avingudes com es planteja generarà dificultats d'accés. Sol·licita que l'Ajuntament realitzi un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elabori un pla estratègic i de viabilitat per a ells.

Resposta
En relació als mercats municipals s'ha de manifestar que el Pla General està obligat a seguir les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials); aquest instrument estableix el mandat que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn dels mercats ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri.
Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local.
Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat.
D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.

En cap cas la implantació de les superilletes dificultarà la connectivitat dels mercats. Això és així, perquè la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, que és l'instrument adequat per a definir els àmbits de superilleta i la seva progressiva implantació, haurà d'assegurar l'accessibilitat i connectivitat dels mercats. A més, amb posterioritat, el projecte concret de superilleta ha de comptar amb l'estudi de mobilitat prèvia en el qual s'analitzin les repercussions i les seves solucions.

D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció. El disseny del traçat del tramvia per la Plaça d'Espanya està sent estudiat amb

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

profunditat per a fer el viable i eficaç. En tot cas, l'execució del tramvia serà un element d'enfortiment del centre i, per això, del Mercat de l'Olivar.
Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. En aquest Pla han de participar totes les entitats i associacions interessades. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui trasllada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.

En conclusió:
es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la "ciutat de les distàncies curtes".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

16352

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la delimitació de sòl urbà establerta en la vora del nucli urbà de Gènova. Considera un error el límit establert en el Nou Pla General, que ajusta a l'estructura parcel·lària aquesta vora respecte a la delimitació del planejament vigent.

Anàlisi:
Es comprova el petit des ajustament de la delimitació establerta respecte a l'estructura parcel·lària cadastral, per la qual cosa s'estima la sol·licitud plantejada havent d'ajustar-se a l'estructura parcel·lària, ja que, en cas contrari, s'estaria deixant una petita part de la propietat sense possibilitat de desenvolupament en sòl rústic. Es proposa per tot això estimar l'al·legació presentada.

El passatge privat que estableix el PGOU 1998 ha de passar a tenir la consideració de titularitat pública a fi d'assegurar la condició de solar de la parcel·la localitzada al sud que té el seu accés a través del citat passatge. La cessió del passatge ha de considerar-se que és un deure que s'integra en l'article 29.2 LUIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

16370

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

16375

Síntesi.
L'al·legació manifesta el seu rebuig frontal a l'ordenació estructural establerta pel PG (document d'aprovació inicial) per al sector SUB 24-01 Son Puigdorfila per entendre: (a) que la finca no presenta els valors ambientals que justifiquen el model de colonització urbana proposat que redueix l'àrea susceptible de ser urbanitzada a una mica més del 30% de la superfície total del sector, (b) considera discriminatòria, per excessiva, la superfície de sistemes generals (inclosos més adscrits) prevista, (c) a conseqüència d'això, el sector presenta una rendibilitat econòmica inferior, en comparació amb la de la resta de sectors de sòl urbanitzable contemplats en el PG i (d) per a revertir aquesta situació proposa incrementar ostensiblement els paràmetres de residencial i edificabilitat bruta assignats.

Anàlisi.
L'al·legació posa en crisi el valor ambiental dels terrenys del sòl urbanitzable de Son Puigdorfila, emparant-se en afirmacions tan sorprenents com que l'equip redactor del EAE, a més de presentar deficiències en la seva composició per absència de determinades titulacions, no s'ha documentat convenientment. No cap una altra apreciació que el rebuig frontal a aquesta afirmació que posa en dubte la capacitació professional de l'equip ambiental integrant de l'Assistència Tècnica que va resultar adjudicatària del concurs públic convocat per l'Ajuntament de Palma per a la formulació del Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada, que s'ha vist enfortida amb els tècnics ambientals de la pròpia Oficina del Pla General. S'ha d'aclarir, per tant, que l'Estudi Ambiental Estratègic ha estat realitzat per tècnics amb la capacitat tècnica suficient de conformitat amb les normes sobre qualificacions professionals i de l'educació superior, i alberguen la qualitat i exhaustivitat necessàries per a complir les exigències establertes en l'art. 16 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
Ha d'anotar-se també, i pot haver estat un error de l'al·legant, la possible desorientació tècnica en identificar el Document Inicial Estratègic amb l'Estudi Ambiental Estratègic i els seus respectius annexos. Per a ser precisos, s'ha de fer referència al contingut de l'Estudi Ambiental Estratègic i els seus annexos.
L'al·legant manifesta que els terrenys de Son Puigdorfila no són sòls forestals i no presenten valors excepcionals de caràcter paisatgístic. En aquest cas, es parla d'una finca on les primeres evidències fotogràfiques oficials (1956) constaten la presència de cultius llenyosos barrejats amb vegetació natural de port, en diferent grau de conservació. L'abandó progressiu de part del cultiu ha evolucionat fins a aconseguir una substantiva capa de massa forestal de diferent port, albergant principalment espècies estratificades de tall mediterrani. És també necessari aclarir que la condició forestal de la finca, no es deu exclusivament a la presència de masses arbrades naturals o espontànies, sinó també a la presència de matoll i herbàcies autòctones.
La finca compta amb un estat de conservació que atresora intactes els trets culturals, naturals, etnològics i paisatgístics que van avalar la seva classificació, amb caràcter previ al PGOU de 1998, com a sòl rústic d'interès paisatgístic. A més, consten vestigis de la seva dedicació al cultiu tradicional de l'olivar en el abancalament que apunta al torrent Sant Magí, representatiu d'una forma històrica de proporcionar aprofitament agrícola a sòls en pendent generant una morfologia singular de gran qualitat paisatgística, característica dels territoris mediterranis que, per tal motiu, procedeix preservar.

Igualment s'ha tingut present la informació de la caracterització de sòl realitzada en l'inventari forestal de les Illes Balears i el SIOSE 2014.

És a dir, en els antecedents i estat actual de la finca es posa en relleu els valors intrínsecs de caràcter rural, cultural i paisatgístic que ostenta, valors que han de ser tinguts presents en la presa de decisió sobre quin és la correcta ordenació d'aquests terrenys, assegurant la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

preservació dels elements rellevants. Malgrat la postura de l'al·legant, que porta a la irrellevància les característiques físic-naturals dels terrenys, el seu valor ambiental és inqüestionable i no pot ser rebutjat, com es tracta de justificar, per causa de la pertorbació causada per la construcció de la Via de Cintura, circumstància que avala la seva transformació urbanística en els termes pretesos en l'al·legació, els quals col·lideixen clarament amb el manteniment dels valors paisatgístic-ambientals existents, en ocasionar un model urbà que ocuparia un elevat percentatge del sector promovent una excessiva artificialització vinculada a l'obra urbanitzadora que es necessitaria.

Al temps, Son Puigdorfila, des del punt de vista d'ordenació territorial, mostra una evident potencialitat per a enfortir la connectivitat ecològica amb espais naturals pròxims (ANEI de Son Muntaner, zones verdes previstes a Sa Teulera). Avui dia, la connectivitat a través de la Via de Cintura està garantida, d'una banda, per la pròpia llera del torrent de Sant Magi i, per un altre, pel passeig de Son Rapinya que disposa d'un ampli espai per a vianants i d'un carril bici. En suma, no es pot afirmar la pèrdua de connectivitat ecològica a banda i banda de la Ma20 o, que tan sols el grup d'ocells puguin "usar" l'àmbit objecte d'al·legació. Cal portar a la llum en aquest moment, la important presència i funcionalitat exercida pel Torrent Magí (entre altres passos) en permetre l'articulació efectiva entre els paratges de Puigdorfila i de Son Muntaner. Si bé la infraestructura ha minvat parcialment les relacions ecològiques en tot el seu recorregut, el torrent esmentat s'ha convertit en el vector substantiu que enforteix la construcció del sistema natural. Res impedeix, al temps, que puguin desenvolupar-se obres públiques orientades a millorar les actuals connexions a través de la Via de Cintura, amb el ZIP de Son Puigdorfila Vell i l'Àrees Naturals d'Especial Interès annexes. A més, la zona és utilitzada pels habitants dels voltants com a espai de passeig i consta la reclamació per les entitats ciutadanes de l'entorn del seu manteniment com a espai lliure formant part del corredor ecològic del torrent de Sant Magí, element determinant de la Infraestructura Verda projectada pel Pla General.

D'altra banda, pesi al descrèdit manifestat per l'al·legant a l'equip tècnic redactor del EAE, cal fer constar la validesa d'un document que ha estat elaborat amb criteris científics i metodologies d'idoneïtat contrastada. Així, el EAE del Pla General avalua la qualitat ambiental dels sòls urbanitzables utilitzant criteris de ponderació expressats en una matriu valorativa (veure pàgina 367 del EAE), en la qual Son Puigdorfila queda categoritzat com un àmbit amb "màxima qualitat ambiental". Al temps, en aquest Estudi es considera que Son Puigdorfila presenta una capacitat d'acolliment molt baix per als usos urbanístics proposats a causa de l'alta vulnerabilitat de l'hàbitat mediterrani existent i la seva baixa aptitud per a ser transformat. La massa forestal existent conforma un "àmbit refugio" entre la Via de Cintura i el sòl urbà, en continuïtat paisatgística amb el ZIP Son Puigdorfila Vell proposta pel Pla General. Per tot això, la valoració d'impacte inclosa en el EAE, conclou que el sector de Son Puigdorfila presenta impactes severs en matèria d'ocupació i consum de sòl i en qualitat del paisatge i patrimoni, a més d'un risc alt-moderat d'incendi en trobar-se pròxim a Zones d'Alt Risc d'Incendi (TSAR).

Ara bé, també és cert que els terrenys compten, avui dia, amb la classificació de sòl urbanitzable malgrat que han transcorregut més 8 anys des de l'aprovació de la Modificació del PGOU (04-09-2006) que li va atorgar tal classificació i que a data 01.01.2018 no tenia aprovació inicial el preceptiu PAU, per la qual cosa caldria presumir la seva desclassificació automàtica a l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020. No obstant això, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha reconegut que no li és aplicable aquesta disposició a conseqüència de la incidència de: (a) L'Acte de 15 de febrer de 2007 que suspèn la modificació del PGOU de 04-09-2006, i (b) L'aprovació definitiva pel Ple de l'Ajuntament de 25-09-2014 de la Modificació PGOU per a adaptació a la Norma 6 del PTIM a fi d'aconseguir no superar les previsions de creixement, en la qual es reconeix com a urbanitzable no programat el SUNP 24-01 Son Puigdorfila. Aquesta modificació és executiva a partir de la publicació en el BOIB de 25.10.2014.

Per això, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha considerat que la data de referència per al còmput temporal de la classificació com a urbanitzable no programat de Son Puigdorfila és el 25.01.2014 i que, per tant, el dia de 25-05.2021 no havia transcorregut el termini de 8 anys

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

perquè en aquest àmbit operés l'efecte automàtic de la desclassificació al qual es refereix l'apartat 1.a) de l'article 3 del Decret llei 9/2020. No obstant això, també s'ha reconegut per l'Ajuntament que és un àmbit que el seu PAU no pot ser desenvolupat, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU.

Atès el conjunt d'antecedents i consideracions exposades en els paràgrafs precedents, el Pla General ha considerat convenient, en primera instància (en el document d'aprovació inicial), mantenir per a l'àmbit de Son Puigdorfila la classificació de sòl urbanitzable si bé imposant-li una sèrie de restriccions, condicionants i requeriments d'ordenació que controlin l'àmbit del sector susceptible de ser urbanitzat evitant que la superfície artificial s'estengui al conjunt dels terrenys. És a dir, malgrat la valoració ambiental abans ressenyada, el Pla General sosté que és factible admetre un desenvolupament urbanístic a Son Puigdorfila, sempre que això no suposi renunciar a la protecció dels seus valors naturals intrínsecs. Per a donar cobertura a aquest objectiu d'ordenació, la transferència entre capital natural i capital urbà que comporta el desenvolupament urbanístic d'aquests sòls ha d'incorporar les dades ambientals del lloc amb la voluntat que la seva transformació es percebi, més que com una actuació agressiva i pertorbadora, com una evolució del lloc que contribueixi a la seva lectura i comprensió. Aquesta actitud planificadora ha comportat proposar urbanitzar aquests sòls únicament on i com resulti convenient, reorganitzant paisatgísticament la resta. Aquesta actitud es revela com una opció d'acord amb una visió sistèmica de l'ordenació del territori.

Efectivament, l'ordenació estructural proposta pel Pla General per al sector de Son Puigdorfila tracta de conciliar aquest desenvolupament urbanístic amb la preservació dels valors ambientals de la finca, promovent un model de colonització que allibera la major superfície de l'àmbit de qualsevol alteració a produir per cap obra urbanitzadora. Per a això, com pot observar-se en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió (del document d'aprovació inicial del PG) , s'imposa -com a determinació vinculant- que la trama urbana a implantar es desenvolupi, exclusivament, en l'espai adjacent al sòl urbà. Ara bé, si, complementàriament, es vol evitar que es generin impactes negatius en el paisatge urbà confrontant -per a això el règim d'altures resultant ha d'ajustar-se a les materialitzades en l'entorn- la limitació de l'espai apte per a la colonització urbana es tradueix i reflecteix en els paràmetres urbanístics assignats al sector. I això, ha conduït a combinar una baixa densitat bruta (en el conjunt del sector delimitat) amb unes densitats netes raonablement elevades (en la zona apta per al desenvolupament de l'edificació). Aquesta dualitat, d'una banda, impossibilita que l'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial contempli habitatges unifamiliars -la qual cosa incrementaria exponencialment la ràtio m² de viari/unitat d'habitatge, augmentant la superfície urbanitzada artificial- i, per un altre, certifica la compacitat de l'espai urbà resultant sense generar les distorsions que causaria l'adopció d'opcions tipològiques intensives d'una altura excessiva. Aquest argumentari possibilita que, malgrat que la densitat bruta prevista sigui de 16 habitatges/hectàrea (350 habitatges), es promogui una configuració espacial on la disposició edificatòria convoqui un ús intens de l'espai públic en afavorir una adequada “densitat social”.

Aquesta estratègia dual, que gravita entre el manteniment dels valors ambientals existents i l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic -adaptat a la capacitat ambiental de l'àmbit-, ha derivat a proposar un elevat percentatge de sòl destinat a sistemes d'espais lliures (generals i locals), restringint l'àrea a artificialitzar amb urbanització a les, aproximadament, 7,2 hectàrees que es localitzen en posició adjacent al sòl urbà i allunyades de la Via de Cintura, evitant amb això qualsevol tipus d'afecció sonora a causar per aquesta infraestructura viària. En concret, la superfície total qualificada com a sistema general d'espai lliure públic a l'interior del sector ascendeix a 90.209 m², el 41,87% de la seva superfície total (215.423 m²).

És cert que la Norma 9 del PTIM estableix que un 20% per a sistemes generals per als sectors de creixement; no obstant això, aquest percentatge és el valor mínim, no el valor màxim. En aquest cas, el 41,87% es justifica perquè els terrenys forestals delimitats com a sistemes generals

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'espais lliures, han de ser preservats i tenen aptitud per a ser destinats a l'ús d'aquest sistema general en el cas que quedin inclòs a l'interior del sector. No obstant això, aquesta qualificació de sistema general no suposa uns costos d'urbanització superiors a altres desenvolupaments.

Ara bé, atès que l'objectiu principal de la intervenció en aquests sòls és minimitzar l'impacte urbanitzador amb la finalitat de mantenir el seu caràcter natural, en l'estimació dels seus costos d'urbanització (veure Estudis Econòmics del Pla General) s'han reduït els 47 euros/m² considerats per a Parcs Urbans de tipologia EL-3 (gran grandària i un nivell d'urbanització que comporta una combinació entre àrees naturalitzades i àrees artificials amb possibilitat d'albergar equipaments complementaris), representatius de la pràctica totalitat dels sistemes generals d'espais lliures de la resta de sectors de sòl urbanitzable, a 13 euros/m² (corresponents a la Tipologia EL-4 identificada en l'Estudi Econòmic) per entendre que la intervenció en aquest sistema general ha de restringir-se a activitats silvícoles destinades a millorar les seves característiques naturals (desbrossament, podes, aclarides, retirada de restes i, en el seu cas, repoblació) i l'adecentament de les senderes existents per a proporcionar accessibilitat per als vianants utilitzant sistemes constructius i materials que no impliquin una reducció de l'índex biòtic del sòl.

Això dona un cost total estimat per al sistema general d'1.172.717 euros, que seria l'equivalent -en termes econòmics- a haver d'executar una superfície de 24.952 m² de Parc Urbà de Tipologia EL-3. Aquesta superfície equivalent representa el 11,58% de la superfície del sector de Son Puigdorfila. Això vol dir que, mesurat en termes de costos d'urbanització, Son Puigdorfila no es troba agreujat respecte a la resta de sectors. Fins i tot incorporant la càrrega d'urbanització del sistema general adscrit (10.276 m²) aquesta situació d'equilibri intersectorial no es veu alterada (pot observar-se que en alguns sectors la menor presència de sistemes generals interiors es veu compensada per majors adscripcions, de manera que el percentatge total mai és inferior al 20% de la superfície de cada sector).

L'altre element de l'ordenació urbanística definitori dels costos d'urbanització a assumir per una actuació de transformació urbanística és el viari. El percentatge de superfície de viari estimat en els sectors de sòl urbanitzable per a escometre l'estudi econòmic ha estat el 25% de la superfície total del sector, excepte per a Son Puigdorfila on aquest percentatge s'aplica no a la totalitat del sector, sinó a les 7,2 hectàrees identificades com a susceptibles d'acollir una obra urbanitzadora que comporti la creació de superfícies artificials. Repercutint aquesta quantitat a la totalitat de la superfície del sector, el percentatge de viari es reduiria fins al 8,35%.

Les dades exposades en els paràgrafs precedents serveixen per a certificar la inexistència de greuges comparatius, en termes de viabilitat econòmica, respecte a altres àmbits de sòl urbanitzable en obtenir-se una TIR (Taxa Interna de Retorn) similar a la de, per exemple, els sectors de l'Eixample de Ponent (Cas Pastor, Can Fontet, Son Ximelis) o l'Eixample Oriental (Son Güells).

No obstant això, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació), perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi de manera significativa.

En relació amb la desqualificació que es realitza dels estudis econòmics en l'al·legació, s'oblida que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat en funció dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials. No obstant això, en la següent fase es realitzarà una millora dels diversos documents dels estudis econòmics, entre ells, 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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

s'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.
Finalment, en relació a la petició de l'al·legant de mantenir la superfície del SUNP 24-01, cal significar que el Pla General ha considerat erroni el manteniment del domini públic hidràulic del Torrent Sant Magí en la seva delimitació. Aquests sòls, igual que la zona de servitud de protecció, han de quedar obligatòriament classificats com a "sòl rústic protegit" sense generar cap aprofitament urbanístic. Per això, el sòl localitzat en el marge dret del Torrent ha quedat desvinculat del perímetre del sector de sòl urbanitzable al qual, no obstant això, queda lligat -a l'efecte d'instrumentació urbanística- com a sistema general adscrit pertanyent a l'Àrea de Repartiment corresponent. És a dir, la superfície original del SUNP 24-01 Son Puigdorfila ha quedat desagregada en tres entitats urbanísticament diferenciades: (a) el sector SUB 24-01 amb una superfície de 215.423 m², (b) el sistema general adscrit SGEL/PJ-P 24-02-P amb una superfície de 10.276 m², i (c) i en una posició intermediària entre tots dos, el sòl rústic protegit pertanyent al domini públic del Torrent Sant Magí i zona de servitud.
D'una altra part, la superfície de 250.606 m² del SUNP 24-01 del PGOU de 1998 (a més d'incorporar el domini públic hidràulic i, de manera marginal a terrenys de zona de reserva de carretera) no és una superfície que vinculi a la revisió del planejament general que ha d'adoptar la seva decisió de classificació i delimitació conforme al nou marc legal, d'ordenació del territori i objectius renovats.
En qualsevol cas, ha de significar-se, que si es decideix incorpora al sector la superfície de sistema general adscrit (10.276 m²), això no faria augmentar l'aprofitament objectiu del sector, perquè el mateix no té més capacitat d'incorporar edificabilitat.
La comparació dels Aprofitaments Mitjans de les àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial no pot realitzar-se amb la simple comparació de l'índex valor resultant com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant, entre els diversos sectors i àrees de repartiment, no és idèntic. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.
D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor econòmic que valora aquest ús en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat.
El valor de la unitat d'aprofitament en l'àrea de repartiment de Son Puigdorfila es correspon amb l'ús residencial plurifamiliar i, per la posició territorial i entorn ambiental, té el valor econòmic més alt que la resta d'unitats d'aprofitaments que són les dominants en les altres àrees de repartiment.
No obstant això, és cert que l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment AR-SUB-02 resultant (0,1471 UA/m² de sòl) és baix pel nivell de sistemes generals inclosos i adscrits de l'àrea de repartiment. Per això, resulta oportú que respectant en tot cas el mínim establert en la Norma 9 del PTIM es procedeixi a disminuir la superfície de sistemes generals vinculats al sector; això significa que en primer lloc, els terrenys del SGEL/PJ-P 24-02-P amb una superfície de 10.276 m²) hagin de quedar en sòl rústic protegit; igualment han de quedar fora del sector i de l'àrea de repartiment, una superfície d'aproximadament 7,5 hectàrees en la zona sud del sector coincident amb terrenys de policia hidràulica del torrent i amb àrees forestals d'interès.

En relació a la viabilitat econòmica, en el document definitiu es farà una anàlisi de la rendibilitat econòmica, calculant el VAN i el TIR

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Conclusió.

Es proposa desestimar la present al·legació pels motius exposats en l'anàlisi. Tenint present la posició i condicions dels terrenys de Son Puigdorfila, la capacitat de la seva integració en el procés urbanitzador està molt condicionada i limitada; i només des de l'assumpció d'aquestes limitacions pot plantejar-se una solució d'ordenació viable. La solució aportada en el document d'aprovació inicial s'ha considerat la millor possible si es vol compatibilitzar la preservació dels valors ambientals de la finca (objectiu d'ordenació irrenunciable per resultar plenament congruent amb el marc axiomàtic que ha inspirat el model de ciutat proposat) amb l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic adaptada a aquest entorn. I tot això, en contra de l'exposat per l'al·legació, sense causar inviabilitat econòmica, especialment si es té present que s'ha partit d'un error en la consideració com a valor inicial el de sòl urbanitzat dels terrenys (que serà objecte de correcció, donada l'evident situació bàsica de sòl rural).

En cap cas, pot admetre's la pretensió que per a millorar el nivell de rendibilitat comparatiu amb altres desenvolupaments ha d'incrementar-se la intensitat edificatòria. Les condicions naturals dels terrenys de Son Puigdorfila impedeixen incrementar l'edificabilitat i densitat assignada en el document d'aprovació inicial. En aquest sentit, el PG està vinculat als fins que estableix l'article 3.2 de la LUIB per a propiciar l'ús racional dels recursos i harmonitzar els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones. Per això, constatat aquests valors en aquest cas, no hi ha dubte que ha de prevaler la preservació dels valors rurals intrínsecs d'aquests sòls, evitant la pertorbació ambiental irreversible -pels paràmetres urbanístics pretesos- que causaria la iniciativa sol·licitada en l'al·legació.

Per tant, descartada l'opció d'incrementar la intensitat i densitat edificatòria, l'única possibilitat reduir les cessions de terrenys vinculats a l'actuació de transformació en la nova versió del Pla General, és la d'eliminar l'adscripció al sector dels terrenys de sistemes generals localitzats darrere del Torrent Sant Magí així com eliminar de l'àmbit del sector SUB 24-01, una superfície d'aproximadament 7,5 hectàrees en la zona sud del sector coincident amb terrenys de policia hidràulica del torrent i amb àrees forestals d'interès. La resta de terrenys d'interès forestal, situats en zona central de la finca, han de tenir la condició de sistemes general interior del sector a redelimitar, ara amb menor superfície. D'aquesta manera, mantenint inalterables el sostre edificable i nombre d'habitatges totals, comportarà un increment de l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment (a l'ésser aquesta menor en el següent document). En el nou estudi econòmic s'analitzarà la possibilitat que aquestes superfícies excloses del sector, puguin ser qualificades de sistema general d'espais lliures en sòl rústic, si existeixen recursos públics per a la seva adquisició.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

16480

Síntesi.

L'al·legació de la propietat dels terrenys (diu comptar amb el 89%), després de descriure els antecedents urbanístics de la finca, manifesta el seu rebuig frontal a l'ordenació estructural establerta pel PG (document d'aprovació inicial) per al sector SUB 24-01 Son Puigdorfila. Considera que la proposta incorporada al PAU presentada a l'Ajuntament estava acceptada.

Per al rebuig a l'ordenació proposada del PG s'argumenta: (a) que la finca no presenta els valors ambientals que justifiquen el model de colonització urbana proposat que redueix l'àrea susceptible de ser urbanitzada a una mica més del 30% de la superfície total del sector, (b) considera discriminatòria, per excessiva, la superfície de sistemes generals (inclosos més adscrits) prevista, (c) a conseqüència d'això, el sector presenta una rendibilitat econòmica inferior, en comparació amb la de la resta de sectors de sòl urbanitzable contemplats en el PG i (d) per a revertir aquesta situació proposa incrementar ostensiblement els paràmetres de residencial i edificabilitat bruta assignats.

I per això, l'al·legació sol·licita que ha de procedir-se a la modificació del PGOU 1998 per a aprovar la proposta del PAU presentat.

Anàlisi.

Com a qüestió prèvia ha d'aclarir-se que a data 1 de gener de 2018 no havia recaigut acord d'aprovació inicial del PAU del sòl urbanitzable no sectoritzat. Per tant, no és cert que les determinacions del PAU presentat estaven acceptades per l'Ajuntament, perquè no existeix acord d'aprovació inicial.

Ha d'aclarir-se que, en tractar-se originàriament d'un sòl urbanitzable no programat, sense PAU, el seu règim jurídic, conforme al PGOU 1998 i la legislació urbanística vigent al moment d'aprovació del PGOU 1998, és la d'un sòl rústic fins a l'aprovació del PAU;. En efecte, el PGOU de 1998 en el seu article 24 estableix que "El desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Programat s'efectuarà a través del corresponent Programa d'Actuació Urbanística. En tant no s'aprovi aquest PAU, els terrenys així classificats pel Pla General estan subjectes al mateix règim jurídic del Sòl Rústic.". No obstant això, des de l'aparició de l'entrada en vigor de la LUIB era un àmbit d'impossible transformació en el marc del PGOU 1998. En efecte, l'entrada en vigor de la LUIB i confirmat, amb el Decret llei 9/2020 s'impossibilita l'aprovació del PAU, i tot això permet una reconsideració de les determinacions urbanístiques dels terrenys.

En qualsevol, es rebutja el contingut de determinacions urbanístiques que els propietaris-promotors han incorporat al PAU presentat que no ha estat aprovat, per suposar unes determinacions que comprometen els valors ambientals dels terrenys i requerir unes condicions viàries que suposarien una transformació important del suport territorial. S'està intentant incorporar una densitat de 40 habitatges/Ha, 742 habitatges (sense previsió d'habitatge protegit) i un índex de 0,4615 m2c/m2s. Aquesta opció ha estat rebutjada de forma justificada en l'estudi d'alternatives de l'apartat 10.6.1 de la Memòria d'Ordenació del PG, aprovada inicialment.

L'al·legació posa en crisi el valor ambiental dels terrenys del sòl urbanitzable de Son Puigdorfila, emparant-se en afirmacions tan sorprenents com que l'equip redactor del EAE, a més de presentar deficiències en la seva composició per absència de determinades titulacions, no s'ha documentat convenientment. No cap una altra apreciació que el rebuig frontal a aquesta afirmació que posa en dubte la capacitació professional de l'equip ambiental integrant de l'Assistència Tècnica que va resultar adjudicatària del concurs públic convocat per l'Ajuntament de Palma per a la formulació del Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada, que s'ha vist enfortida amb els tècnics ambientals de la pròpia Oficina del Pla General. S'ha d'aclarir, per tant, que l'Estudi Ambiental Estratègic ha estat realitzat per tècnics amb la capacitat tècnica suficient de conformitat amb les normes sobre qualificacions professionals i de l'educació superior, i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

alberguen la qualitat i exhaustivitat necessàries per a complir les exigències establertes en l'art. 16 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Ha d'anotar-se també, i pot haver estat un error de l'al·legant, la possible desorientació tècnica en identificar el Document Inicial Estratègic amb l'Estudi Ambiental Estratègic i els seus respectius annexos. Per a ser precisos, s'ha de fer referència al contingut de l'Estudi Ambiental Estratègic i els seus annexos.

L'al·legant manifesta que els terrenys de Son Puigdorfila no són sòls forestals i no presenten valors excepcionals de caràcter paisatgístic. En aquest cas, es parla d'una finca on les primeres evidències fotogràfiques oficials (1956) constaten la presència de cultius llenyosos barrejats amb vegetació natural de port, en diferent grau de conservació. L'abandó progressiu de part del cultiu ha evolucionat fins a aconseguir una substantiva capa de massa forestal de diferent port, albergant principalment espècies estratificades de tall mediterrani. És també necessari aclarir que la condició forestal de la finca, no es deu exclusivament a la presència de masses arbrades naturals o espontànies, sinó també a la presència de matoll i herbàcies autòctones.

La finca compta amb un estat de conservació que atresora intactes els trets culturals, naturals, etnològics i paisatgístics que van avalar la seva classificació, amb caràcter previ al PGOU de 1998, com a sòl rústic d'interès paisatgístic. A més, consten vestigis de la seva dedicació al cultiu tradicional de l'olivar en el abancalament que apunta al torrent Sant Magí, representatiu d'una forma històrica de proporcionar aprofitament agrícola a sòls en pendent generant una morfologia singular de gran qualitat paisatgística, característica dels territoris mediterranis que, per tal motiu, procedeix preservar.

Igualment s'ha tingut present la informació de la caracterització de sòl realitzada en l'inventari forestal de les Illes Balears i el SIOSE 2014.

És a dir, en els antecedents i estat actual de la finca es posa en relleu els valors intrínsecs de caràcter rural, cultural i paisatgístic que ostenta, valors que han de ser tinguts presents en la presa de decisió sobre quin és la correcta ordenació d'aquests terrenys, assegurant la preservació dels elements rellevants. Malgrat la postura de l'al·legant, que porta a la irrellevància les característiques físic-naturals dels terrenys, el seu valor ambiental és inqüestionable i no pot ser rebutjat, com es tracta de justificar, per causa de la pertorbació causada per la construcció de la Via de Cintura, circumstància que avala la seva transformació urbanística en els termes pretesos en l'al·legació, els quals col·lideixen clarament amb el manteniment dels valors paisatgístic-ambientals existents, en ocasionar un model urbà que ocuparia un elevat percentatge del sector promovent una excessiva artificialització vinculada a l'obra urbanitzadora que es necessitaria.

Al temps, Son Puigdorfila, des del punt de vista d'ordenació territorial, mostra una evident potencialitat per a enfortir la connectivitat ecològica amb espais naturals pròxims (ANEI de Son Muntaner, zones verdes previstes a Sa Teulera). Avui dia, la connectivitat a través de la Via de Cintura està garantida, d'una banda, per la pròpia llera del torrent de Sant Magi i, per un altre, pel passeig de Son Rapinya que disposa d'un ampli espai per a vianants i d'un carril bici. En suma, no es pot afirmar la pèrdua de connectivitat ecològica a banda i banda de la Ma20 o, que tan sols el grup d'ocells puguin "usar" l'àmbit objecte d'al·legació. Cal portar a la llum en aquest moment, la important presència i funcionalitat exercida pel Torrent Magí (entre altres passos) en permetre l'articulació efectiva entre els paratges de Puigdorfila i de Son Muntaner. Si bé la infraestructura ha minvat parcialment les relacions ecològiques en tot el seu recorregut, el torrent esmentat s'ha convertit en el vector substantiu que enforteix la construcció del sistema natural. Res impedeix, al temps, que puguin desenvolupar-se obres públiques orientades a millorar les actuals connexions a través de la Via de Cintura, amb el ZIP de Son Puigdorfila Vell i l'Àrees Naturals d'Especial Interès annexes. A més, la zona és utilitzada pels habitants dels voltants com a espai de passeig i consta la reclamació per les entitats ciutadanes de l'entorn del seu manteniment com a espai lliure formant part del corredor ecològic del torrent de Sant Magí, element determinant de la Infraestructura Verda projectada pel Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'altra banda, pesi al descrèdit manifestat per l'al·legant a l'equip tècnic redactor del EAE, cal fer constar la validesa d'un document que ha estat elaborat amb criteris científics i metodologies d'idoneïtat contrastada. Així, el EAE del Pla General avalua la qualitat ambiental dels sòls urbanitzables utilitzant criteris de ponderació expressats en una matriu valorativa (veure pàgina 367 del EAE), en la qual Son Puigdorfila queda categoritzat com un àmbit amb "màxima qualitat ambiental". Al temps, en aquest Estudi es considera que Son Puigdorfila presenta una capacitat d'acolliment molt baix per als usos urbanístics proposats a causa de l'alta vulnerabilitat de l'hàbitat mediterrani existent i la seva baixa aptitud per a ser transformat. La massa forestal existent conforma un "àmbit refugio" entre la Via de Cintura i el sòl urbà, en continuïtat paisatgística amb el ZIP Son Puigdorfila Vell proposta pel Pla General. Per tot això, la valoració d'impacte inclosa en el EAE, conclou que el sector de Son Puigdorfila presenta impactes severs en matèria d'ocupació i consum de sòl i en qualitat del paisatge i patrimoni, a més d'un risc alt-moderat d'incendi en trobar-se pròxim a Zones d'Alt Risc d'Incendi (TSAR).

Ara bé, també és cert que els terrenys compten, avui dia, amb la classificació de sòl urbanitzable malgrat que han transcorregut més 8 anys des de l'aprovació de la Modificació del PGOU (04-09-2006) que li va atorgar tal classificació i que a data 01.01.2018 no tenia aprovació inicial el preceptiu PAU, per la qual cosa caldria presumir la seva desclassificació automàtica a l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020. No obstant això, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha reconegut que no li és aplicable aquesta disposició a conseqüència de la incidència de: (a) L'Acte de 15 de febrer de 2007 que suspèn la modificació del PGOU de 04-09-2006, i (b) L'aprovació definitiva pel Ple de l'Ajuntament de 25-09-2014 de la Modificació PGOU per a adaptació a la Norma 6 del PTIM a fi d'aconseguir no superar les previsions de creixement, en la qual es reconeix com a urbanitzable no programat el SUNP 24-01 Son Puigdorfila. Aquesta modificació és executiva a partir de la publicació en el BOIB de 25.10.2014.

Per això, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha considerat que la data de referència per al còmput temporal de la classificació com a urbanitzable no programat de Son Puigdorfila és el 25.01.2014 i que, per tant, el dia de 25-05.2021 no havia transcorregut el termini de 8 anys perquè en aquest àmbit operés l'efecte automàtic de la desclassificació al qual es refereix l'apartat 1.a) de l'article 3 del Decret llei 9/2020. No obstant això, també s'ha reconegut per l'Ajuntament que és un àmbit que el seu PAU no pot ser desenvolupat, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU.

Atès el conjunt d'antecedents i consideracions exposades en els paràgrafs precedents, el Pla General ha considerat convenient, en primera instància (en el document d'aprovació inicial), mantenir per a l'àmbit de Son Puigdorfila la classificació de sòl urbanitzable si bé imposant-li una sèrie de restriccions, condicionants i requeriments d'ordenació que controlin l'àmbit del sector susceptible de ser urbanitzat evitant que la superfície artificial s'estengui al conjunt dels terrenys. És a dir, malgrat la valoració ambiental abans ressenyada, el Pla General sosté que és factible admetre un desenvolupament urbanístic a Son Puigdorfila, sempre que això no suposi renunciar a la protecció dels seus valors naturals intrínsecs. Per a donar cobertura a aquest objectiu d'ordenació, la transferència entre capital natural i capital urbà que comporta el desenvolupament urbanístic d'aquests sòls ha d'incorporar les dades ambientals del lloc amb la voluntat que la seva transformació es percebi, més que com una actuació agressiva i pertorbadora, com una evolució del lloc que contribueixi a la seva lectura i comprensió. Aquesta actitud planificadora ha comportat proposar urbanitzar aquests sòls únicament on i com resulti convenient, reorganitzant paisatgísticament la resta. Aquesta actitud es revela com una opció d'acord amb una visió sistèmica de l'ordenació del territori.

Efectivament, l'ordenació estructural proposta pel Pla General per al sector de Son Puigdorfila tracta de conciliar aquest desenvolupament urbanístic amb la preservació dels valors ambientals de la finca, promovent un model de colonització que allibera la major superfície de l'àmbit de qualsevol alteració a produir per cap obra urbanitzadora. Per a això, com pot observar-se en la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

corresponent Fitxa de Planejament i Gestió (del document d'aprovació inicial del PG) , s'imposa -com a determinació vinculant- que la trama urbana a implantar es desenvolupi, exclusivament, en l'espai adjacent al sòl urbà. Ara bé, si, complementàriament, es vol evitar que es generin impactes negatius en el paisatge urbà confrontant -per a això el règim d'altures resultant ha d'ajustar-se a les materialitzades en l'entorn- la limitació de l'espai apte per a la colonització urbana es tradueix i reflecteix en els paràmetres urbanístics assignats al sector. I això, ha conduït a combinar una baixa densitat bruta (en el conjunt del sector delimitat) amb unes densitats netes raonablement elevades (en la zona apta per al desenvolupament de l'edificació). Aquesta dualitat, d'una banda, impossibilita que l'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial contempli habitatges unifamiliars -la qual cosa incrementaria exponencialment la ràtio m² de viari/unitat d'habitatge, augmentant la superfície urbanitzada artificial- i, per un altre, certifica la compacitat de l'espai urbà resultant sense generar les distorsions que causaria l'adopció d'opcions tipològiques intensives d'una altura excessiva. Aquest argumentari possibilita que, malgrat que la densitat bruta prevista sigui de 16 habitatges/hectàrea (350 habitatges), es promogui una configuració espacial on la disposició edificatòria convoqui un ús intens de l'espai públic en afavorir una adequada "densitat social".

Aquesta estratègia dual, que gravita entre el manteniment dels valors ambientals existents i l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic -adaptat a la capacitat ambiental de l'àmbit-, ha derivat a proposar un elevat percentatge de sòl destinat a sistemes d'espais lliures (generals i locals), restringint l'àrea a artificialitzar amb urbanització a les, aproximadament, 7,2 hectàrees que es localitzen en posició adjacent al sòl urbà i allunyades de la Via de Cintura, evitant amb això qualsevol tipus d'afecció sonora a causar per aquesta infraestructura viària. En concret, la superfície total qualificada com a sistema general d'espai lliure públic a l'interior del sector ascendeix a 90.209 m², el 41,87% de la seva superfície total (215.423 m²).

És cert que la Norma 9 del PTIM estableix que un 20% per a sistemes generals per als sectors de creixement; no obstant això, aquest percentatge és el valor mínim, no el valor màxim. En aquest cas, el 41,87% es justifica perquè els terrenys forestals delimitats com a sistemes generals d'espais lliures, han de ser preservats i tenen aptitud per a ser destinats a l'ús d'aquest sistema general en el cas que quedin inclòs a l'interior del sector. No obstant això, aquesta qualificació de sistema general no suposa uns costos d'urbanització superiors a altres desenvolupaments.

Ara bé, atès que l'objectiu principal de la intervenció en aquests sòls és minimitzar l'impacte urbanitzador amb la finalitat de mantenir el seu caràcter natural, en l'estimació dels seus costos d'urbanització (veure Estudis Econòmics del Pla General) s'han reduït els 47 euros/m² considerats per a Parcs Urbans de tipologia EL-3 (gran grandària i un nivell d'urbanització que comporta una combinació entre àrees naturalitzades i àrees artificials amb possibilitat d'albergar equipaments complementaris), representatius de la pràctica totalitat dels sistemes generals d'espais lliures de la resta de sectors de sòl urbanitzable, a 13 euros/m² (corresponents a la Tipologia EL-4 identificada en l'Estudi Econòmic) per entendre que la intervenció en aquest sistema general ha de restringir-se a activitats silvícoles destinades a millorar les seves característiques naturals (desbrossament, podes, aclarides, retirada de restes i, en el seu cas, repoblació) i l'adecentament de les senderes existents per a proporcionar accessibilitat per als vianants utilitzant sistemes constructius i materials que no impliquin una reducció de l'índex biòtic del sòl.

Això dona un cost total estimat per al sistema general d'1.172.717 euros, que seria l'equivalent -en termes econòmics- a haver d'executar una superfície de 24.952 m² de Parc Urbà de Tipologia EL-3. Aquesta superfície equivalent representa el 11,58% de la superfície del sector de Son Puigdorfila. Això vol dir que, mesurat en termes de costos d'urbanització, Son Puigdorfila no es troba agreujat respecte a la resta de sectors. Fins i tot incorporant la càrrega d'urbanització del sistema general adscrit (10.276 m²) aquesta situació d'equilibri intersectorial no es veu alterada (pot observar-se que en alguns sectors la menor presència de sistemes generals interiors es veu compensada per majors adscripcions, de manera que el percentatge total mai és inferior al 20% de la superfície de cada sector).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

L'altre element de l'ordenació urbanística definitori dels costos d'urbanització a assumir per una actuació de transformació urbanística és el viari. El percentatge de superfície de viari estimat en els sectors de sòl urbanitzable per a escometre l'estudi econòmic ha estat el 25% de la superfície total del sector, excepte per a Son Puigdorfila on aquest percentatge s'aplica no a la totalitat del sector, sinó a les 7,2 hectàrees identificades com a susceptibles d'acollir una obra urbanitzadora que comporti la creació de superfícies artificials. Repercutint aquesta quantitat a la totalitat de la superfície del sector, el percentatge de viari es reduiria fins al 8,35%.

Les dades exposades en els paràgrafs precedents serveixen per a certificar la inexistència de greuges comparatius, en termes de viabilitat econòmica, respecte a altres àmbits de sòl urbanitzable en obtenir-se una TIR (Taxa Interna de Retorn) similar a la de, per exemple, els sectors de l'Eixample de Ponent (Cas Pastor, Can Fontet, Son Ximelis) o l'Eixample Oriental (Son Güells).

No obstant això, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació), perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi de manera significativa.

En relació amb la desqualificació que es realitza dels estudis econòmics en l'al·legació, s'oblida que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat en funció dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials. No obstant això, en la següent fase es realitzarà una millora dels diversos documents dels estudis econòmics, entre ells, 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

Finalment, en relació a la petició de l'al·legant de mantenir la superfície del SUNP 24-01, cal significar que el Pla General ha considerat erroni el manteniment del domini públic hidràulic del Torrent Sant Magí en la seva delimitació. Aquests sòls, igual que la zona de servitud de protecció, han de quedar obligatòriament classificats com a "sòl rústic protegit" sense generar cap aprofitament urbanístic. Per això, el sòl localitzat en el marge dret del Torrent ha quedat desvinculat del perímetre del sector de sòl urbanitzable al qual, no obstant això, queda lligat -a l'efecte d'instrumentació urbanística- com a sistema general adscrit pertanyent a l'Àrea de Repartiment corresponent. És a dir, la superfície original del SUNP 24-01 Son Puigdorfila ha quedat desagregada en tres entitats urbanísticament diferenciades: (a) el sector SUB 24-01 amb una superfície de 215.423 m², (b) el sistema general adscrit SGEL/PJ-P 24-02-P amb una superfície de 10.276 m², i (c) i en una posició intermediària entre tots dos, el sòl rústic protegit pertanyent al domini públic del Torrent Sant Magí i zona de servitud.

D'una altra part, la superfície de 250.606 m² del SUNP 24-01 del PGOU de 1998 (a més d'incorporar el domini públic hidràulic i, de manera marginal a terrenys de zona de reserva de carretera) no és una superfície que vinculi a la revisió del planejament general que ha d'adoptar la seva decisió de classificació i delimitació conforme al nou marc legal, d'ordenació del territori i objectius renovats.

En qualsevol cas, ha de significar-se, que si es decideix incorpora al sector la superfície de sistema general adscrit (10.276 m²), això no faria augmentar l'aprofitament objectiu del sector, perquè el mateix no té més capacitat d'incorporar edificabilitat.

La comparació dels Aprofitaments Mitjans de les àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial no pot realitzar-se amb la simple comparació de l'índex valor

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

resultant com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant, entre els diversos sectors i àrees de repartiment, no és idèntic. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.
D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor econòmic que valora aquest ús en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat.
El valor de la unitat d'aprofitament en l'àrea de repartiment de Son Puigdorfila es correspon amb l'ús residencial plurifamiliar i, per la posició territorial i entorn ambiental, té el valor econòmic més alt que la resta d'unitats d'aprofitaments que són les dominants en les altres àrees de repartiment.
No obstant això, és cert que l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment AR-SUB-02 resultant (0,1471 UA/m² de sòl) és baix pel nivell de sistemes generals inclosos i adscrits de l'àrea de repartiment. Per això, resulta oportú que respectant en tot cas el mínim establert en la Norma 9 del PTIM es procedeixi a disminuir la superfície de sistemes generals vinculats al sector; això significa que en primer lloc, els terrenys del SGEL/PJ-P 24-02-P amb una superfície de 10.276 m²) hagin de quedar en sòl rústic protegit; igualment han de quedar fora del sector i de l'àrea de repartiment, una superfície d'aproximadament 7,5 hectàrees en la zona sud del sector coincident amb terrenys de policia hidràulica del torrent i amb àrees forestals d'interès.

En relació a la viabilitat econòmica, en el document definitiu es farà una anàlisi de la rendibilitat econòmica, calculant el VAN i el TIR

Conclusió. Es proposa desestimar la present al·legació pels motius exposats en l'anàlisi. La sol·licitud d'instar una Modificació del PGOU 1998 per a fer viable la proposta del PAU presentat no pot ser acceptada, perquè suposaria atribuir una edificabilitat i densitat als terrenys en contra del mandat establert en l'article 3.2 de la LUIB. El PGOU 1998 no va tenir avaluació ambiental estratègica i tampoc va establir uns paràmetres urbanístics certs per al desenvolupament dels terrenys, perquè li va assignar una classificació de sòl urbanitzable no sectoritzat i un règim jurídic de sòl no urbanitzable, fins a l'aprovació del PAU, deixant, per tant, el contingut de les determinacions estructurals per a un document complementari, que ja no és possible tramitar. Per això, no pot incoar-se un procediment d'innovació del PGOU 1998 per a incorporar al sòl urbanitzable sectoritzat un nou sector (perquè en la LUIB no hi ha sòl urbanitzable no programat) i amb unes determinacions contràries a l'anàlisi ambiental actualitzada realitzat.
Tenint present la posició i condicions dels terrenys de Son Puigdorfila, la capacitat de la seva integració en el procés urbanitzador està molt condicionada i limitada; i només des de l'assumpció d'aquestes limitacions pot plantejar-se una solució d'ordenació viable. La solució aportada en el document d'aprovació inicial s'ha considerat la millor possible si es vol compatibilitzar la preservació dels valors ambientals de la finca (objectiu d'ordenació irrenunciable per resultar plenament congruent amb el marc axiomàtic que ha inspirat el model de ciutat proposat) amb l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic adaptada a aquest entorn. I tot això, en contra de l'exposat per l'al·legació, sense causar inviabilitat econòmica, especialment si es té present que s'ha partit d'un error en la consideració com a valor inicial el de sòl urbanitzat dels terrenys (que serà objecte de correcció, donada l'evident situació bàsica de sòl rural).
En cap cas, pot admetre's la pretensió que per a millorar el nivell de rendibilitat comparatiu amb altres desenvolupaments ha d'incrementar-se la intensitat edificatòria. Les condicions naturals

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

dels terrenys de Son Puigdorfila impedeixen incrementar l'edificabilitat i densitat assignada en el document d'aprovació inicial. En aquest sentit, el PG està vinculat als fins que estableix l'article 3.2 de la LUIB per a propiciar l'ús racional dels recursos i harmonitzar els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones. Per això, constatat aquests valors en aquest cas, no hi ha dubte que ha de prevaler la preservació dels valors rurals intrínsecs d'aquests sòls, evitant la pertorbació ambiental irreversible -pels paràmetres urbanístics pretesos- que causaria la iniciativa sol·licitada en l'al·legació.

Per tant, descartada l'opció d'incrementar la intensitat i densitat edificatòria, l'única possibilitat reduir les cessions de terrenys vinculats a l'actuació de transformació en la nova versió del Pla General, és la d'eliminar l'adscripció al sector dels terrenys de sistemes generals localitzats darrere del Torrent Sant Magí així com eliminar de l'àmbit del sector SUB 24-01, una superfície d'aproximadament 7,5 hectàrees en la zona sud del sector coincident amb terrenys de policia hidràulica del torrent i amb àrees forestals d'interès. La resta de terrenys d'interès forestal, situats en zona central de la finca, han de tenir la condició de sistemes general interior del sector a redelimitar, ara amb menor superfície. D'aquesta manera, mantenint inalterables el sostre edificable i nombre d'habitatges totals, comportarà un increment de l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment (a l'ésser aquesta menor en el següent document). En el nou estudi econòmic s'analitzarà la possibilitat que aquestes superfícies excloses del sector, puguin ser qualificades de sistema general d'espais lliures en sòl rústic, si existeixen recursos públics per a la seva adquisició.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

16666

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

16756

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbà de la parcel·la cadastral 07040A00900045, en el bord nord-oest de Establiments. Argumenta contigüitat amb parcel·la que disposa de tots els serveis públics.

Anàlisi:
La parcel·la es troba classificada en el planejament vigent com a sòl rústic. La classificació de sòl urbà és reglada. El sòl urbà no pot créixer per contigüitat com a taca d'oli al sòl ja així delimitat. La parcel·la objecte d'al·legació no està integrada en la trama urbana actual, per la qual cosa ha de ser classificada com a sòl rústic. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

16763

Síntesi.
La denominada Comunitat “Els Cellers” manifesta que s'hagin en situació de condomini en la finca "Els Cellers", situada a Son Ferriol i amb una extensió aproximada de 4 hectàrees. En el document aprovat inicialment es classifica com a sòl rústic (part en Àrees d’interès Agrari i una altra SR de règim general. Que, a pesar que la consolidació de l'edificació només arriba a un 61%, es tracta d'una “urbanització” amb més de 25 anys d'antiguitat, constituint el primer habitatge de més de 20 famílies. El fet d'estar situada entre 2 nuclis poblacionals importants (És Coll den Rebassa i Son Ferriol), així com la proximitat a l'Hospital Son Llàtzer fa que el seu carrer principal s'hagi convertit en una zona de circulació molt freqüentada. Que considera que la zona de "son Gallard", molt pròxima, té característiques similars i ha estat qualificada com a "Nucli Rural", la qual cosa constitueix un greuge. L'antiguitat de les parcel·les està acreditada amb més de 20 anys. Abonen l'IBI com a "urbans". Sol·liciten el reconeixement com a Nucli Rural i que s'autoritzi el reconeixement de les segregacions efectuats per al seu accés al Registre Propietat.

Anàlisi:
Els terrenys objecte de l'al·legació es correspon amb una segregació de fet en la finca "Els Cellers” que al no respectar la superfície mínima de parcel·la establerta pel PGOU 1998 ni l'anterior PGOU de 1985, no s'ha autoritzat la segregació (això perquè el nombre de parcel·les segregades de fet és molt major al nombre de parcel·les independents que autoritzava el PGOU 1998, que exigeix superfície mínima de 7.500 m²)
El nombre de parcel·les segregades de fet (i a nivell cadastral) és de 41 parcel·les. És, per tant, una parcel·lació realitzada al marge de la legalitat urbanística localitzada en terres de caràcter agrícola-ramader (segons el PGOU 1998).
El nombre de parcel·les edificades és de 28 (si bé, els habitatges són 25); les parcel·les no edificades són 13. El grau de consolidació per l'edificació en el conjunt del disseminat és del 61%.
És necessari, recordar que la Norma 25 del PTIM exigeix que per a poder delimitar un nucli rural una sèrie de requisits concurrents: l'àmbit ha d'estar consolidat per l'edificació almenys en el 80%, que inclogui, almenys 6 habitatges unifamiliars, i que el perímetre a delimitar no pot distanciar-se en cap cas més de 100 metres d'habitatges existents, traçant una línia perimetral al seu voltant.
No obstant això, aquests paràmetres són mínims, podent el nou Pla General ser més restrictiu, especialment perquè de l'article 26 de la LUIB reforça l'exigència de què es tracti d'una agrupació d'edificacions.
Per això, s'ha considerat que només poden ser assentament les edificacions agrupades (de caràcter residencial) aquells que tinguin un número mínim de 20 habitatges en total i que al temps comptin amb una densitat mínima de 3 habitatge/ha i es trobin consolidats per l'edificació en almenys el 80% de les parcel·les existents (conforme exigències PTIM) ; en un altre cas, han de ser considerats com a simples àrees de disseminat d'edificacions aïllades que no requereixen dotacions ni compleció infraestructural.
Doncs bé, l'àrea disseminada de “Els Cellers” no aconsegueix el nivell de consolidació mínima del 80% exigit per la Norma 25 del PTIM. Per això, no pot ser reconegut com a nucli rural.
D'una altra part, no pot parlar-se de greuge comparatiu perquè l'assentament de Son Gallard (superfície de 6 hectàrees) compta amb un 54 parcel·les, de les quals es troben edificades 51, la qual cosa representa un nivell de consolidació del 94% (superior al 8%) i una densitat de 8,5 habitatges/hectàrees. Pel que Son Gallard sí que compleix els criteris establerts per al seu reconeixement com a Nucli Rural. Els Cellers no reuneix el requisit de consolidació. I tampoc poden autoritzar-se les segregacions per l'Ajuntament per incomplir la superfície mínima per a això.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La qualificació cadastral del sòl no vincula la classificació i categorització urbanística dels terrenys. En qualsevol cas, l'abonament de l'IBI només assimila la condició d'urbana a l'edificació a l'efecte de valoració; en canvi, el terreny es valora en situació bàsica rural.

Conclusió:
Es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

16838

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbà de dues parcel·les al sud-oest del nucli de Gènova. Es manifesta que s'ha de tenir en consideració la proposta realitzada a aquest efecte per la propietat en 2014, en la qual es proposava la configuració d'una actuació de dotació per a les parcel·les de manera que es procedís al tancament d'aquesta vora urbana i per tant, la classificació com a sòl urbà d'aquestes. Sol·licita la qualificació I2a per a les parcel·les.

Anàlisi:
Les parcel·les objecte d'al·legació no compleixen amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no tenen suficients serveis i no poden ser integrades al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de les mateixes com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada. Una justificació detallada de la desclassificació del sector de Gènova previst en el PGOU 98, pot trobar-se en l'apartat 5.2. de la Memòria Justificativa del Pla General sotmès a informació pública (pàgina 332), així com en l'apartat 10 de la mateixa (pàgina 480). En aquest sentit, els terrenys del SUNP-18 Gènova del PGOU 1998 representen un àmbit amb forts desnivells i amb valors forestals d'interès, situat en zones amb riscos associats a incendis. A més, compta amb coves naturals que requereixen ser protegides. L'escassa capacitat dels terrenys per a fins urbanístics fa que no es justifiqui la necessitat de preveure una actuació de transformació de nova urbanització per a densitats molt baixes, que tampoc permetria obtenir una tipologia adequada per a les reserves de VP. En conseqüència, el nivell d'eficiència territorial de l'àmbit per a la seva transformació urbanística és molt baixa o nul·la.

D'una altra part l'afecció "r" correspon a parcel·les que comptant amb una qualificació urbanística, les seves condicions d'edificació han de respectar determinats condicionants per a la preservació de la imatge tipològica.

L'afecció "r", és aplicable (ja en el planejament que es revisa) a habitatges tradicionals de l'àmbit rural com a edificacions de diversa índole en el nucli urbà, i en l'eixample que són mereixedores de la seva preservació tipològica sense arribar a poder ser considerades per a la seva protecció arquitectònica i inclusió en el catàleg d'elements protegits. Ha d'assenyalar-se que en la regulació d'aquesta afecció es permet fins i tot la demolició en determinats casos, així com la rehabilitació i l'ampliació de l'edificació preexistent segons pautes específiques establertes en la pròpia regulació (article 7.3.7). Aquest tipus d'afecció queda justificada en la memòria del POD en l'apartat 5.2. de la Memòria Justificativa, per la qual cosa no s'incorre així en una decisió arbitrària o discrecional, ni tampoc injustificada quan es procedeix a l'establiment de l'afecció "r" a aquesta parcel·la per part del Nou Pla, havent tingut en compte el POD les possibilitats edificatòries i la funcionalitat de l'edificació.

Per a possibilitar portar a patrimonialitzar l'edificabilitat atorgada es proposa que en la següent fase s'admetin les obres d'ampliació d'acord amb els paràmetres urbanístics de la seva zona d'ordenació. Ja no tindran el límit d'increment d'edificabilitat del 30% respecte a l'edificabilitat existent sinó que podran materialitzar tota l'edificabilitat que correspongui a la zona d'ordenança, si bé sotmès a criteris d'altures o de disposició del volum addicional en funció de les diverses zones d'ordenança.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

16930

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la proposta establerta en la memòria justificativa com a alternativa per a la mobilitat a l'entorn de Establiments a la carretera d'Esporles. Argumenta indefinició de la proposta i elevat cost d'expropiació. Per tot això rebutja l'alternativa prevista.

Anàlisi:
El Pla General, en base un estudi d'alternatives tècniques de cerca d'una solució segura del trànsit per als vianants en Establiments, reflecteix en els seus plànols d'ordenació del POD, una nova reserva de viari en l'antic traçat del tramvia i manté les noves alineacions en carreta de Esporles establertes ja en el PGOU de 1985, que permetrien, sobre la base d'aquestes expropiacions, un desdoblament del trànsit rodat en part del tram més afectat pel catàleg de Son Berga i una ampliació de la carretera en la resta del viari fins a la creu de terme, podent establir voreres al carrer Major i salvar les corbes de Son Berga de manera més segura. En la memòria justificativa de l'aprovació inicial del Pla General, es recull una altra possible alternativa a valorar i estudiar tècnicament en profunditat, però que no s'arriba a reflectir en els plans d'ordenació. Es tracta d'una alternativa de desdoblegar el trànsit pel camí de la Font des vidre, camí de Sarrià, Camí d'en campaner i carrer Pou comú, deixant la carretera d'Esporles, des de la creu de terme fins és Muntant, d'un solo sentit de circulació en direcció nord permetent establir voreres per a vianants en el carril de vehicles que se suprimiria. Aquesta proposta només va ser esbossada en la memòria justificativa i ha estat analitzada posteriorment en profunditat i s'han estudiat més detalladament que es requeriria per a implementar aquesta proposta, concloent que seria necessari establir expropiacions d'edificacions completes, ampliar tot el camí fins a una amplària de com mínim 8 metres i el impacte de la proposta suposaria traslladar a una zona calmada, un trànsit de pas impropi del lloc i un increment dels recorreguts amb cotxe per a sortir de la barriada que suposen un increment d'emissions contraproduent. Per això, es descartarà en la següent fase aquesta proposta i desapareixerà de la memòria justificativa.
S'accepta la conclusió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

16939

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Els habitatges exclosos del sector seran analitzades per a verificar la viabilitat d'incorporació de mesures de millora ambiental i eliminació de riscos de contaminació difusa en aigües subterrànies.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

16943

Síntesi.
L'al·legació planteja mantenir la classificació com a sòl urbà sotmès a actuacions de transformació urbanística, de la UE 15-02 Gènova-Porto Pi contemplada al Pla General vigent sense alterar les seves determinacions urbanístiques.

Anàlisi.
Al document del Pla General aprovat inicialment s'argumentava la desclassificació de la UE 15-02 Gènova-Porto Pi per causa, a més dels seus indubtables valors ambiental-forestal, de la dificultat de donar compliment a la normativa d'eliminació de barreres arquitectòniques a causa de l'elevat pendent (de l'11% en alguns àmbits de la UE) que presenten els terrenys.
En data 22.03.2018 la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat emet resolució sobre la no admissió a tràmit de la sol·licitud d'exempció al compliment del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques en relació amb el Projecte d'Urbanització de la UE 15-02.
El fonament és que la disposició derogatòria primera de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de la Illes Balears, impedeix a partir del dia 6-08.2017 sol·licitar ni concedir exempcions al compliment de les mesures per a la millora de l'accessibilitat. El viari necessari per a atorgar la condició de solar té un pendent longitudinal de l'11% que és contrari a les normes d'accessibilitat. Per tant, és un àmbit de difícil transformació a l'efecte d'accessibilitat i de fort impacte als efectes ambientals. Per consegüent, davant l'absència de transformació i dificultats d'integració urbana, així com per condicions ambientals, el Pla General aprovat inicialment va considerar que l'àmbit reunia les característiques pròpies del sòl rústic, donant amb això compliment al mandat d'adaptació a la Disposició Transitòria onzè de la LUIB.
La desclassificació proposada és compatible amb el manteniment de les edificacions existents construïdes abans de 1956
No obstant això, segons informació recent transmesa pel Departament de Planejament de la Gerència d'Urbanisme, la Conselleria competent ha validat una nova solució en l'ordenació d'aquesta Unitat per entendre que s'han corregit les deficiències apuntades en l'Informe ressenyat donant compliment als requeriments d'accessibilitat establerts en el Decret 110/2010. En aquesta comunicació el Departament assenyala que dona continuïtat al procediment d'aprovació del Projecte d'Urbanització.

Ha de recordar-se, a més que la UE 15-02 compta amb Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament, per la qual cosa no es troba en el supòsit de l'article 2 del DL 9/2020, de 25 de maig.
Per tot això, en la següent fase del Pla General i POD es recuperarà per a aquests terrenys la classificació de sòl urbà sotmès a una actuació de renovació si bé reduint la delimitació de l'ARU fins a fer-la coincidir amb l'àmbit que presenta una menor pendent, perquè el traçat del vial ha de reduir-se en aquelles zones de màxim pendent.
És a dir, excloent i, per tant, proposant mantenir la classificació com sòl rústic per a l'àrea amb topografia més pronunciada amb la finalitat de garantir la correcta accessibilitat de l'espai urbà resultant sense que això suposi l'obligació de realitzar moviments de terres excessius i la consegüent execució de murs de contenció d'elevada altura, que provoquin una desfiguració de les condicions topogràfiques originals.

Conclusió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

S'estima parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

17023

Síntesi.
És una al·legació subscrita per diversos titulars de terrenys en la zona de Bellavista Est, (àrea en forma de triangulo), situat a l'est de la carreta Palma-Cala Blava (Ma6014), sol·licitant passar a urbà, considerant la legalitat de la implantació de les edificacions i el greuge comparatiu amb la zona de Bellavista Oest reconeguda com a sòl urbà. La classificació com a urbà, no sols afectaria positivament la zona en qüestió, sinó que milloraria la imatge projectada a l'exterior, de la Platja de Palma, de tot el Municipi de Palma. Consideren que en aquesta zona es podia edificar, sota unes certes condicions. I, segons el PTIM es troba en ART (Àrea de reconversió Territorial).

Anàlisi.
No pot el procés de revisió del planejament general determinar si el PGOU 1998 així com el Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma de 2015 van establir una decisió discriminatòria entre la zona de Bellavista Est respecte a la Bellavista Oest.

El nou Pla General, que es tramita ara, adopta les decisions en funció d'una realitat (actual) i en funció d'un ordenament jurídic (actual).

Doncs bé, no hi ha dubte que la zona de Bellavista Oest (a més de comptar amb un alt nivell d'integració en la malla urbana) es troba en situació legal i real d'execució; en concret, està en procés de culminar l'obra d'urbanització corresponent al projecte de reparcel·lació aprovat. Per això, mereix el reconeixement de sòl urbà, en aplicació de l'article 19 de la LUIB.

D'altra banda, la zona Est de Bellavista no compleix amb els condicionants exigits en l'actualitat per la llei vigent (LUIB 2017) per a la seva consideració com a sòl urbà, no compta amb els serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat amb la zona Oest ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La zona Est no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

Cal indicar que la legislació, es va alterar. La regulació urbanística vigent al moment d'aprovació definitiva del PGOU de 1998 i el PRI de 2015, en la qual es permetia la classificació com a sòl urbà d'aquells àmbits en els quals (a pesar que no comptessin sense comptar amb tots els elements d'urbanització requerits) el nivell de consolidació de l'edificació fora d'almenys 2/3 dels espais aptes per a això. Segurament, per això, el PGOU 1998 va adoptar la decisió de classificar com a sòl urbà la zona de Bellavista Oest basada en la llei vigent en aquell moment, a més de comptar amb un major nivell d'integració en l'estructura urbana. Ara, la LUIB 2017 ja no permet que la classificació d'urbà es fonamenti en el nivell de consolidació de l'edificació, sinó en el nivell de la urbanització (article 19 LUIB)

D'una altra part, la Modificació núm. 2 del PTIM aprovada definitivament en 2011 es van suprimir totes les ART en zones de reconversió preferent del POOT: 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5. 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.12 i 8.13. Per tant, també va quedar suprimida la 8.12.

Les previsions del POOT (Pla d'ordenació de l'oferta turística) han desaparegut i el nou instrument de planificació de l'activitat turística a nivell insular ha establert noves regles. Així, el Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020 estableix en l'article 19 (sobre directrius d'intervenció en zones turístiques i en zones residencials turístiques), aplicable a la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla, disposa que “no es permet la previsió de cap zona de reserva per a creixements residencials o turístics nous”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La conseqüència de tot això, és que tampoc pot ser reconeguda la zona Est com a sòl urbanitzable, per suposar una transformació innecessària de terrenys del sòl rústic, que a més en res contribueixen a enfortir el nou model urbà.

D'una altra part, no pot reconèixer-se l'àmbit com a nucli rural i això perquè no s'integra en cap dels dos supòsits previstos en l'article 26 de la LUIB per a la seva consideració com a nucli rural.

En primer lloc, no queda acreditat que sigui un assentament implantat amb anterioritat a la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana que estigui vinculat a les activitats tradicionals desenvolupades en el medi físic; és a dir, no pot enquadrar-se en el concepte de nucli rural tradicional.

En segon lloc, tampoc és un assentament reconegut i delimitat en el PTIM o en el PGOU (1998), anteriors a l'entrada en vigor de la LUIB.

Conclusió.
Per les raons exposades, es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

17101

Síntesi:

- Incorporació d'una anàlisi detallada dels ingressos i les despeses derivades de les actuacions de transformació urbanístiques sota diferents escenaris socioeconòmics.
- La realització de l'equilibri pressupostari, sobre la base de la liquidació del Pressupost de l'Exercici 2019 no apareix apropiada i realista atesa l'evolució pressupostària dels exercicis següents.
- Sobre la reducció de la capacitat d'endeutament de l'Ajuntament de Palma

Anàlisi

Per a la redacció de les memòries de sostenibilitat econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

La guia metodològica elaborada pel Ministeri de Foment es considera com una eina de referència per a l'elaboració dels Informes de Sostenibilitat Econòmica (ISE) dels Plans urbanístics, però, no té caràcter de normatiu, ni tan sols és una instrucció. Per això la seva aplicació és potestativa per als plans generals. Malgrat això, en la memòria de Sostenibilitat econòmica del Pla General s'utilitza de referència la citada Guia, per comptar amb una metodologia assumida per la majoria de les administracions locals per a l'elaboració dels ISE dels Plans Generals.

D'una altra part, ha de tenir-se present que l'abast dels informes de sostenibilitat econòmica no pot ser igual per a tots els instruments d'ordenació, perquè el nivell de concreció és diferent (tant a nivell urbanístic com temporal), segons es tracti de planejament general o de desenvolupament. Aquest divers aconsegueixi és reconegut per la LUIB i per això exigeix al fet que s'elaborin nous informes de sostenibilitat en ocasió de la formulació dels Plans Parcials i els Plans Especials.

En efecte, els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació detallada. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials (article 44 de la LUIB) i Plans Especials (article 45 de la LUIB).

Així mateix, la pròpia Guia reconeix que els estudis econòmics dels plans generals puguin tenir un contingut més genèric, d'acord amb les determinacions urbanístiques establertes en aquest document. Mentre que els plans de desenvolupament han de contenir una avaluació temporal de l'impacte pressupostari en diferents escenaris de producció immobiliària. És a dir, recessiu, normalitzat i expansiu.

L'avaluació temporal no és exigible als Informes de sostenibilitat econòmica dels plans generals, segons es dedueix de la guia metodològica per a l'elaboració els mateixos. Malgrat això, el Pla General sí ha considerat la perspectiva temporal i per a dotar a la seva anàlisi d'un nivell adequat de realisme i prudència ha considerat un únic escenari de referència, que es correspon amb el que millor respon a les tendències de creixement mitjà que es ve produint en el municipi de Palma, a l'oferta d'habitatge nou previsible, així com, a la demanda teòrica d'habitatges en el referit municipi. Descartant-se l'anàlisi dels diversos escenaris temporals, per ser situacions que no correspon valorar als Plans Generals, sinó als Plans Parcials i Plans Especials.

El no considerar els tres escenaris que estableix la Guia, no és una raó per a estimar que la Memòria de Viabilitat del Pla General és incompleta, ja que com s'ha posat de manifest, la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

consideració dels tres escenaris de desenvolupament temporal diferent és oportú contemplar-ho en la redacció de plans de desenvolupament i no per al Pla General.

En tot cas, en el següent document s'incorporarà l'anàlisi dels ingressos i despeses segons les previsions temporals del propi Pla General, per a ser congruent amb la programació que es proposa.

D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit, es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més similar al desenvolupament de l'any 2019 que un com el de 2020. Així mateix, es recorda que la Guia Metodològica per a elaborar els Informes de Sostenibilitat Econòmica (ISE) dels Plans urbanístics (que no té caràcter normatiu, ni tan sols és una instrucció) és d'aplicació potestativa per als plans generals. Per això, de no alinear-se amb determinats criteris concrets de la Guia (com la recomanació d'analitzar l'últim pressupost liquidat, pels motius que s'han expressat anteriorment), no és causa per a invalidar la memòria de viabilitat econòmica del Pla General que sí que segueix els criteris generals de l'esmentada guia.
Així mateix, ha d'aclarís que en l'informe que acompanya l'al·legació es posa de manifest que l'import de les estimacions no es consideren exactes, sinó de caràcter aproximat.

Sobre la falta de justificació de l'aplicació d'una taxa anual mitjana d'inflació de l'1% per als anys de vigència del Pla General de Palma; ha de tenir-se en compte que a partir de la liquidació del Pressupost de l'any 2019 s'ha efectuat una projecció actualitzada en euros constants en els exercicis futurs mitjançant l'estimació d'un percentatge d'inflació de l'1% anual. Ha d'advertir-se que la referida taxa d'inflació emprada, presa com a referència la mitjana de les taxes aconseguides entre els anys 2015 i 2019; que ascendia a (0,94%). Per això, la taxa a mitjana emprada en el Document aprovat inicialment es fixa en un 1%, estimant que en unes condicions de mercats estables i amb tendència a la recuperació, aquesta taxa s'estabilitzarà, sense sofrir oscil·lacions significatives, durant els anys de vigència del Pla General (fins a 2040).

La inflació en aquest any 2022 (5% fins ara i que pot aconseguir el 7,5% a final de l'any) és extraordinària producte de factors combinats com la sortida de la crisi del COVID i els efectes de la crisi energètica derivada de la guerra a Ucraïna. No obstant això, el Banc d'Espanya realitza una previsió de moderació dels preus l'any 2023 (3,3%) i en 2024 (2%), més progressiva de l'esperada anteriorment, davant:

1. El descens que reflecteixen els preus dels mercats de futurs de matèries primeres.
2. L'impacte de les polítiques monetàries més restrictives.
3. Efectes basi.
4. El menor creixement a mitjà termini.

Per això, el càlcul d'una taxa d'inflació mitjana de l'1% fins a 2040 és una previsió realista.

Es constata en la pàgina 89 de la memòria de l'estudi econòmic del pla general que la base imposable de l'impost de construccions, constitueix el cost real i efectiu de la construcció, instal·lació i obra (ICIO), de conformitat amb el Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 març, pel qual aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, (TRLRHL). No obstant això, a l'hora de determinar l'import al qual ascendeix aquest ingrés, s'ha pres, com a cost real, el corresponent a la quantia al valor en venda de l'immoble. De conformitat amb l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres vigent en el municipi de Palma

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

des d'1 de gener de 2020. Després no es tracta d'un error material sinó d'una possible interpretació de l'ordenança municipal en vigor.
Quant a l'ingrés mitjà projectat derivat de l'impost de vehicles de tracció mecànica, l'al·legació expressa que la quantitat estimada en el Document aprovat inicialment excedeix del resultat de la liquidació del pressupost municipal del 2020. Aquest pressupost, ha d'advertir-se, han sofert una forta reducció del dret liquidat, a conseqüència dels efectes de la pandèmia. Per això, l'ingrés mitjà de la Revisió, és superior al liquidat per l'Ajuntament de Palma, en 2020. És una altra de les raons per la qual s'ha adoptat en l'elaboració de la Memòria de Sostenibilitat el pressupost liquidat del 2019.
D'una altra part, cal assenyalar que, per a poder comparar els ingressos l'any 2020, aquests han d'estar referits al mateix nombre de vehicles, en cas contrari, les ràtios obtingudes, així com, les seves projeccions no es poden contrastar. En aquest sentit l'al·legació no estableix el nombre de vehicles als quals correspon els ingressos de l'Any 2020.
En relació amb el valor adoptat anualment per a determinar la base imposable de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys, en el document aprovat inicialment, tot i que la metodologia emprada per a la seva determinació (pàgina 90 de la memòria del Pla General) és adequada, s'ha produït un error en el seu càlcul. Es comprova que la dada que s'obté és molt similar al que s'estableix en l'al·legació. Per això en la següent fase del document s'actualitzaran les recaptacions anuals subjectes a tributació per aquest impost. Sobre la tarifa impositiva que finalment aprovi la corporació municipal, aquesta no s'ha tingut en compte per no tenir constància que es trobi en vigor.
En relació amb la quota líquida de recaptació de l'IBI de la construcció, es constata que aquest ascendeix a 23.788.960,61 euros (pàgina 89 de la Memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General). No obstant això, aquesta no ha estat incorporada adequadament en la taula de projecció. Es tracta d'un error material que serà esmenada en la següent fase del document del Pla General, que provoca que aquest concepte es trobi infravalorat. En els càlculs teòrics realitzats, s'ha estimat que el valor cadastral és aproximadament el 50% del valor real de l'immoble, sobre la base del que s'estableix en l'Ordre de 14 d'octubre de 1998 sobre aprovació del mòdul del valor M i del Coeficient RM sobre modificació de Ponències de valors. L'aplicació d'aquest coeficient no ha d'interpretar-se com una sobreestimació del valor cadastral de l'immoble. En el supòsit de considerar que el valor cadastral és el 35% del valor Real com es posa de manifest en l'al·legació; les dades obtingudes per la recaptació de l'impost projectada a a el 2040 ascendeixen a 16.652.272,43 euros, que encara que superior , és molt similar a l'estimació indicada per l'al·legació de manera genèrica (15.061.043,18 euros) amb una diferència inferior al 10%. Pot entendre's que és una desviació assumible tenint que compte que es tracta de projeccions a 20 anys vista.
Ha d'advertir-se que la base liquidable de l'Impost de Béns immobles (IBI), no s'ha reduït un 10% perquè aquesta reducció només és aplicable durant 9 anys de conformitat amb l'article 68 i 70 del RDL 2/2004 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals. Es recorda que l'estimació dels càlculs es realitza per a un període de 20 anys, en conseqüència, per a dotar de suficient nivell de prudència a les estimacions s'ha optat per no emprar-ho.
Quant als ingressos procedents de taxa i altres ingressos, és necessari aclarir que el valor adoptat per l'al·legació és inferior al que és emprat en el Document aprovat inicialment. Això és pel fet que en el pressupost liquidat de l'en 2020 (utilitzat com a referència en l'al·legació), la quantia en euros d'aquests ingressos va ser inferior a l'aconseguida en 2019. En conseqüència, els ingressos projectats durant la vigència li nou pla resulta superior als estimats per l'al·legació. Tornem a recordar que seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta la liquidació de l'any 2019, per representar un any no sotmès a aquest efecte de la Covid.
La inflació (1%) en la qual es basa la projecció de les despeses, com s'ha justificat anteriorment, és resultat de la tendència registrada en els cinc anys anteriors al 2019 (Pressupost Liquidat emprat), sense que per això es vaig poder titllar de desfasada. Perquè també podria emprar-se aquest qualificatiu per a la proposta per l'al·legació (inflació del 2%), si la comparem amb la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

inflació del 2021 (7,36%) any en què es presenta l'al·legació. La veritat és que en les estimacions que realitzen els plans generals per a elaborar els estudis i atès que les seves previsions són a tan llac termini (pròxims 20 anys), es poden donar situacions impredictibles (noves pandèmies, guerres, tsunamis.). Aquestes situacions sobrevingudes han de considerar-se conjunturals, el seu reconeixement pot desvirtuar qualsevol sèrie estadística i, en conseqüència, la seva estimació pot provocar distorsions en els resultats obtinguts. Per aquesta raó, el Document de Pla General aprovat Inicialment, adopten valors que responguin a unes condicions de mercat estables i amb tendència a la recuperació.
En relació amb les Despeses de Personal (Capítol I) i les Despeses de Béns i Serveis (Capítol II), deduïts del pressupost liquidat del 2019, són inferiors als empleats en l'al·legació que ha d'advertir-se que respon a un pressupost previst per al 2020, però no el finalment liquidat. Després no són despeses comparables, sobretot si s'empren per a realitzar projeccions per als pròxims 20 anys.
Així mateix, ha d'aclarir-se que la xifra de despeses anuals projectades corresponents a inversions reals (24.679.737,86 euros) adoptada en la memòria de sostenibilitat econòmica per al pressupost modificat del Pla General són el resultat de la suma les quantitats de la distribució anual de les inversions reals que suporta l'ajuntament per a l'execució del PG establerta en l'estudi econòmic (pàg. 65) i en el del POD (pàg. 13).
La inversió en Despeses que ha de suportar EMAYA, no ha estat tinguda en compte per ser una empresa pública municipal encarregada de la prestació dels serveis relacionats amb el cicle integral de l'aigua i que compta amb els seus propis mecanismes de finançament i no es considera en l'informe d'intervenció per a determinar la capacitat de finançament de l'ajuntament de Palma.
Sobre la no inclusió d'imports corresponents a indemnitzacions, cal destacar que, quant a les possibles indemnitzacions sobre el sòl urbanitzable, es comprova que en l'apartat 3.2 de la Memòria del Pla General (pàgina 125), s'analitzen els canvis de classificació del sòl que la Revisió proposa respecte al Pla Vigent de 1998. Cal aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions).
I això, perquè en tots els casos, la decisió de desclassificació dels sòls urbanitzables s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.
Quant a les probables indemnitzacions per cessament d'activitat, ha d'advertir-se, que amb caràcter general, tant el Pla General com el POD, estableixen entre el seu criteris d'ordenació, determinacions enfocats a integrar les edificacions existents i que es trobin en ús, fent-les compatibles amb l'ordenació proposada; amb la finalitat d'evitar costoses indemnitzacions. En tot cas, en el següent document, es farà, si fos necessari, un estudi més detallat, dels possibles costos expropiatoris que es derivin de les actuacions urbanístiques.
Els ingressos i despeses recollides en la pàgina 98 de la memòria de l'estudi econòmic per a determinar el nivell d'endeutament coincideixen amb els establerts en la pàgina 85 de la memòria relatius al pressupost modificat per la Revisió, després no es tracta d'una contradicció.

Finalment, en la següent fase s'incorporarà una previsió de despeses per a la devolució de l'endeutament.

Sobre la base de l'exposat, es proposa estimar parcialment l'al·legació, rebutjant l'ús del pressupost liquidat de l'exercici 2020 i procedint a ajustar i aclarir les quantitats emprades, tant en els ingressos com en les despeses projectades de conformitat amb els previstos en el pressupost basi liquidat del 2019, així com, completar la memòria amb l'anàlisi de la regla de despeses.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

17188

Síntesi.
L'al·legació planteja per al sector SUB 69-01 Son Güells tres aspectes: (a) redelimitar el sector a fi d'incloure un sòl cedit anticipadament al Consell de Mallorca per a ampliar la carretera Ma3018., (b) adoptar per a aquest sector la "prioritat alta" en matèria de programació temporal del seu desenvolupament, i (c) sol·licita incrementar la densitat i edificabilitat màximes assignades fins als 75 habitatges/hectàrea aplicables a la superfície total del sector.

Anàlisi
PRIMERA. Quant a la delimitació del SUB69-01 Son Güells, cal indicar que aquesta coincideix amb l'establerta per al SUNP 69-01 en el PGOU del 98 excepte el referent a l'àmbit localitzat en la Zona de Flux Preferent del Torrent Na Bàrbara; aquesta zona ha quedat conformada com a Sistema General d'Espais Lliures adscrit al sector formant part de la mateixa Àrea de Repartiment. Per tant, amb atribució de dret d'aprofitament en el propi sector. En relació amb la carretera Ma3018 la delimitació establerta en el nou pla és coincident amb la del PGOU de 1998.
No es dubta l'afirmació realitzada per l'al·legant sobre l'obtenció pel Consell del tram destinat a l'ampliació de la citada carretera, però és cert que no s'aporta documentació acreditativa de la cessió gratuïta condicionada a la reserva d'aprofitament. I també cal advertir del desconeixement municipal d'aquesta. I és l'Ajuntament de Palma, i no el Consell de Mallorca, l'Administració que té la potestat per a prendre una decisió d'aquest tipus: d'adscripció d'aprofitaments per cessió anticipada de sistemes generals, perquè degué quedar formalitzada mitjançant el corresponent procediment d'ocupació directa (tramitat en els termes de l'article 96 de la LUIB o en el seu cas, en el seu antecedent legislatiu) en el qual hauria d'haver quedat identificat aquest sector com a unitat d'actuació excedentària en la qual compensar l'aprofitament subjectiu del propietari del sòl públic de la carretera ocupat directa i anticipadament.
En aquest apartat, per tant, es proposa desestimar la present al·legació
SEGON. Quant a la programació de les actuacions, es comprova que tant en la Memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General (TOM V, capítol 1.4., pàgines 66-78) com en el Pla d'Ordenació Detallada (TOM V, capítol 1.4., pàgines 14-16), s'estableixen la programació de totes les actuacions urbanístiques previstes en el Pla.
D'una altra part, en l'annex de fitxes de cadascuna de les actuacions urbanístiques Pla General (TOM IV-II) així com en el Pla d'Ordenació Detallada (TOM VIII-II), s'estableix la programació detallada de cadascuna de les actuacions, sobre la base d'un ordre de prioritat, en l'epígraf corresponent a la Gestió, Programació i Planejament. Així mateix, es contempla la possibilitat d'actualització de la programació (capítol 1.7, pàg. 77-78), del Pla General, en compliment de l'article 38.2 de la LUIB.
La programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat alta i mitjana no significa, en absolut, retardar els desenvolupaments urbanístics. Es tracta de "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. En matèria de planejament urbà "l'ordre dels factors altera el producte". Això significa, per exemple, que la seqüència en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable ha de garantir, en tot moment, el compliment del principi de continuïtat explicitat en la Memòria Justificativa del Pla General a més de certificar el seu eficaç acoblament a l'obtenció i execució dels sistemes generals que els serviran de suport estructurant. També ha de garantir la suficiència dels recursos hídrics disponibles a cada moment, tal com ha quedat confirmat en la Memòria justificativa del Pla General i en el "Estudi de la suficiència i disponibilitat de recursos hídrics per a la revisió del planejament general de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Palma" que acompanya com a Annex a aquesta Memòria. No hem d'oblidar que uns dels objectius del Pla General, en compliment de l'article 3.2 g de la LUIB i 8 del RGLOUSIM, és tenir en compte la limitada capacitat de creixement insular i l'escassetat de recursos hídrics existent. Des d'aquestes consideracions, el Pla General, en coordinació amb les previsions d'EMAYA, formula una estratègia que busca equilibrar les demandes d'aigua amb els recursos disponibles, assumint les limitacions naturals que té l'illa de Mallorca amb l'augment dels recursos hídrics (mitjançant solucions viables) per a completar el subministrament en aplicar les limitacions que imposa el PHIB 2019, per al bon estat de les masses d'aigua.

Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament, perquè el govern municipal, legítimament, adapti i concreti la programació d'actuacions a la política urbanística a impulsar en cada període quadriennal, atesos els requeriments sobrevinguts que poguessin anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar desabastides les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat.

D'una altra part, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix uns criteris de flexibilitat perquè la programació de pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que "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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB."
En aquest apartat es desestima la present al·legació, sense perjudici que l'actualització de la programació (article 38.2) pugui anticipar-se perquè el termini de 4 anys és màxim.

TERCER. El fet que el valor de la densitat global establerta en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió sigui de 59 habitatges/hectàrea es deu al fet que aquest paràmetre és el que deriva d'aplicar la màxima densitat admesa per la LUIB (75 habitatges/hectàrea) a la superfície resultant de llevar els sistemes generals interiors establerts per al sector. Aquest ha estat el criteri adoptat pel Pla General (seguint la Norma 7 del PTIM) per a evitar sobre-densificar en excés un sector que, d'altra banda, és el que té major densitat global assignada de tot el sòl urbanitzable contemplat en el Pla General. Efectivament si apliquéssim els 75 habitatges/hectàrea a la totalitat del sector obtindríem un número total de 2580 habitatges, la qual cosa donaria una densitat neta (descomptant sistemes generals interiors) de 98 habitatges/hectàrea, valor sens dubte excessiu.
No obstant això, el nivell de sistemes generals pot ser ajustat, reduint la superfície assignada al sistema general interior d'Equipament SGEC/SC-P 69-02-P, amb la finalitat de possibilitar la inclusió de teixit residencial en l'àmbit meridional de sector per a formalitzar el front del carrer limítrof amb el RES de Son Güells adjacent. Aquesta reducció de superfície de sistema general interior comportarà un increment del nombre d'habitatges establerts en el Pla General aprovat inicialment en augmentar la superfície a la qual computar el paràmetre de 75 habitatges/hectàrea en aplicació del criteri exposat anteriorment.
En aquest apartat s'estima parcialment la present al·legació.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat en l'Anàlisi, s'estima parcialment aquesta al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

17219

Síntesi.
Excloure de la prohibició d'edificar a les parcel·les 106A i 107 A de la parcel·la 251 del polígon 34 de Puntiró que se situen en zona residencial consolidada i s'està pagant el IBI respecte d'elles. Que en cas de prohibició es fixi indemnització. En general excloure al nucli rural amb ús residencial consolidat de Puntiró la prohibició d'edificació en zones de APR de la Norma 7.3.8 de l'aprovació inicial del PGOU de Palma.

Anàlisi
El nucli rural és una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. En última instància, la qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas, la LUIB ha possibilitat el reconeixement d'aquests assentaments sempre que compleixin determinades condicions.

Per això, de conformitat amb la LUIB (article 26) i el PTIM (Norma 25), la revisió del PG proposa, de manera justificada, el reconeixement com a nucli rural de l'assentament del Puntiró (NR/87-01). No obstant això, un nucli rural no pot transformar-se en un nucli urbà.

La Norma 7.3.8 apartat 3.2 de les Normes del PG aprovat inicialment, no estableix la prohibició genèrica de les edificacions en les APR, sinó la prohibició d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.

Aquesta és una prohibició que efectivament ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions no permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la.

La prohibició d'implantació de noves edificacions destinades a usos que no són els ordinaris en sòl rústic (com és l'habitatge unifamiliar aïllat) no és objecte d'indemnització, perquè no està aquesta facultat en el contingut ordinari de la titularitat del sòl rústic.

En aquest sentit l'article 11 del TRLSRU (Reial decret legislatiu 7/2015) estableix: "1 El règim urbanístic de la propietat del sòl és estatutari i resulta de la seva vinculació a concrets destins, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística. 2. La previsió d'edificabilitat per l'ordenació territorial i urbanística, per si mateixa, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat es produeix únicament amb la seva realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues pròpies del règim que correspongui, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística". I específicament sobre el contingut del dret de propietat del sòl en situació rural l'article 13 estableix: " En el sòl en situació rural (…), les facultats del dret de propietat inclouen les d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa, havent de dedicar-se, dins dels límits que disposin les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals. La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguin objecte de protecció per la legislació aplicable, quedarà sempre sotmesa a la preservació d'aquests valors, i comprendrà únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació expressament autoritzi. Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

condicions previstes en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, podran legitimar-se actes i usos específics que siguin d'interès públic o social, que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals, o que hagin d'emplaçar-se en el medi rural."

Per tant, si el PGOU 1998 possibilitava implantar en sòl rústic un habitatge unifamiliar i després de més de 22 anys no es va edificar i ara aquesta possibilitat ja no està permesa per la llei, no cap cap indemnització.

En aquest cas, la prohibició de nou habitatge unifamiliar en nucli rural afectat per riscos no és una decisió arbitrària, està justificada i, a més, ve exigida per la legislació vigent

Els nuclis rurals són una categoria especial del sòl rústic, però encara sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació de APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establerts per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.

A més, aquesta al·legació pretén una exoneració singular per a les concretes parcel·les a què es refereix l'al·legació, la qual cosa no està admès legalment.

Conclusions.
Es proposa desestimar l'al·legació per les raons exposades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

17335

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Els habitatges exclosos del sector seran analitzades per a verificar la viabilitat d'incorporació de mesures de millora ambiental i eliminació de riscos de contaminació difusa en aigües subterrànies.

Conclusió: Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

17338

Se sol·licita.

1. Una organització racional de la informació digital més accessible.
2. Irregularitat jurídica. En l'acord de Ple, i publicat en el BOIB del 18 de novembre, s'introdueix la possibilitat de recórrer un acte de tràmit, modificant-se aquest acord i publicant-se l'endemà passat, el 20 de novembre, com un error material quan és un error de procediment.
3. S'opina que l'exposició pública" realitzada no es pot considerar com a part del procediment administratiu, i pot donar de nou peu a una altra irregularitat en la tramitació.
4. Es considera que totes les al·legacions basades en la documentació exposada no diligenciada pel secretari no són vàlides a efectes jurídics, ja que no s'ha realitzat sobre documentació autenticada. Sent sol valguda la consultada per mitjans telemàtics, la lectura i la complexitat dels quals no és assequible a tots els ciutadans, a causa de la bretxa informàtica i la deficient organització de la documentació.
5. Es proposa la des-catalogació de la zona de la barriada de Honderos.
6. Contrari als nous creixements en La Indioteria, Son Cladera Nord i sud o Son Sardina.
7. Replantejar l'estudi econòmic del Pla, ja que aquest no justifica la seva viabilitat econòmica.
8. Normativa del POD. Eliminar de les normes les totes les reproduccions literals de continguts de legislació sectorial.
9. Normativa POD. Actualització de les normes recollides de l'actual planejament, eliminant els conceptes obsolets. així com les noves determinacions el contingut de les quals és merament polític, com per exemple el de les cobertes enjardinades.
10. Normativa POD. Assenyala que queden sense regulació, igual que en el pla actual, normes específiques per a les sol·licituds de llicències de parcel·lació, com a línies fetes fallida o corbes, sensiblement perpendicular a la façana, escanyaments, formes trapezoidals, etc.,
11. Nuclis Urbans Tradicionals. Es considera que la normativa dels nuclis tradicionals és contrària a la reforma o rehabilitació, és a dir a la inversió privada en aquests nuclis. Tampoc hi ha iniciatives públiques amb vista a millorar l'espai públic, ocultació de cables, empedrat o conversions en zona de vianants, etc., solament pegues a l'edificació i a la tramitació administrativa dels expedients.
12. Nuclis Urbans Tradicionals. Es consideren que en la normativa existeixen contradiccions de la norma, que tornen a generar indefensió i dubtes a l'hora de redactar un projecte arquitectònic o assessorar sobre l'ordenança d'aplicació, degudes a un malentès excés de zel en la protecció ambiental d'aquestes zones.
13. Oposició al contingut de l'article 7.6.2.1.4. relatiu als Nuclis Urbans Tradicionals, per considerar que, per a aconseguir una homogeneïtat i una ordenació harmònica i adequada de les edificacions, no es pot condicionar aquesta ordenació a la seva relació amb les edificacions confrontants.
14. Considera amb falta de rigor el càlcul sobre les necessitats futures d'habitatge i sobre la capacitat el sòl urbà.
15. Es considera que la demanda d'habitatge social ha d'ajustar-se a les estadístiques del Govern Balear.
16. Son Busquets. Exigeix la seva immediata posada en marxa. Se sol·licita el compliment del dret constitucional a un habitatge i el deure social de facilitar l'accés a l'habitatge.
17. Destinar a la construcció d'habitatge protegit els terrenys vacants propietat de les administracions públiques, abans que a equipaments.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

18. Que s'admeti l'ús exclusiu d'habitatge social per als terrenys qualificats d'equipament, especialment equipament social, i que es defineixi l'habitatge protegit d'ús i domini públic. en qualsevol de les seves categories com un equipament social.
19. Opina que falta una justificació detallada de les necessitats d'equipaments. Com no hi ha administració pública (sanitat, educació, etc.) que faci plans a 20 anys, es considera que les propostes del nou planejament no es troben justificades en les informacions de les diferents administracions competents.
20. Presó Vella. Es considera que La proposta recollida en una modificació puntual del planejament i incorporada al PG, és un absurd urbanístic sense precedents. Es proposa la retirada immediata de la proposta, la demolició de l'antiga presó i l'execució d'habitatges municipals.
21. Es mostra una disconformitat general, no precisada, sobre la normativa de sòl rústic.
22. Es considera que incloure l'ecosistema marí en el planejament suposa una "fantasia" més enfront de la necessitat de la seva protecció, sobre la qual ni l'ajuntament ni el pla general té la més mínima competència.
23. Manteniment de la zona verda davant de GESA.
24. Son Fuster. Es proposa la recuperació íntegra d'aquesta zona com una zona verda enjardinada amb espècies naturals.
25. Es considera que no hi ha un estudi realista de l'actual situació del trànsit a la ciutat, ni de propostes per a la seva millora, mitjançant l'obertura de nous vials que desviïn el trànsit concèntric del centre a la perifèria, sense necessitat de passar per les avingudes obligatòriament, i s'opina que moltes de les operacions relacionades amb la mobilitat són exteriors a l'Ajuntament, dependents d'altres administracions i finançades amb altres pressupostos, per la qual cosa no existeixen avui dia garantia del seu compliment.
26. Es proposa reconsiderar el traçat del tramvia a través del carrer Pérez Galdós ja que, en aquesta, a més d'un carril més les voreres no va si pot ser que càpiga tal quantitat de coses i que a més es pugui convertir en un eix cínic quin una el Polígon de Llevant amb el centre de Palma.
27. Proposa suprimir l'índex que limita el nombre màxim d'habitatges (índex d'intensitat d'ús residencial). Es considera que això permetria que molts solars que avui estan fora de mercat, perquè els habitatges que es permeten surten massa cares, passessin a augmentar el parc d'habitatges més petits i per tant de menor cost i preu.
28. y 45.En relació a l'índex d'intensitat d'ús residencial, es proposa mantenir el criteri de l'arrodoniment del PG del 98, a fi d'augmentar el nombre d'habitatges.
29 a 34.Al·legacions diverses relatives a cossos i elements sortints, voladissos, reculades i cobertes.
35. Que per a les qüestions d'interpretació que es plantegin en aplicació d'aquest Pla, es defineixi amb claredat que s'entén per adequada publicació, ja que en el Pla del 98 indicava el mateix i no existeix aquesta publicació.
36. Concretar el termini per a l'elaboració del programa específic de millora d'accessibilitat de l'espai públic al qual es refereix la normativa.
37. La possibilitat habilitada d'obertura de finestres en la mitgera d'edificis existents, implantats conforme el planejament vigent al moment de la seva construcció, a partir de la planta que no causi perjudici al confrontant mitjançant projecte unitari per a l'edifici, es considera que s'enfronta directament contra el codi civil, ja que cap mitger pot sense consentiment de l'altre obrir en paret mitgera finestra ni cap buit.
38. S'opina que els tancaments provisionals no han d'haver de complir obligatòriament amb les condicions estètiques mínimes de la zona i el que s'estableix en el Títol X.
39 y 41.Es proposa revisar l'altura d'un metre en la definició de la cota màxima de referència per a la consideració de planta baixa, i incrementar-la per a introduir la possibilitat que aquesta altura estigui en funció del calat per riuades a 500 anys. Es proposa que la planta baixa pugui

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

superar l'altura d'acord amb l'informe de recursos hídrics. I en conseqüència puguin augmentar l'altura màxima en igual quantitat.

40. Es considera necessari un plànol amb escala adequada que delimiti els "eixos d'activitats econòmiques". I el 60% de la superfície de la planta baixa per a usos comercials, s'opina que ha de referir-se a la superfície edificada, no a la superfície edificable, ja que en cas contrari es podria a estar obligant a edificar més del necessari, com a mínim un 60% del solar.

42. Es proposa que si s'agrupen parcel·les (d'abans del 1994) que no té la façana o superfície mínima malgrat l'agrupació realitzada, la parcel·la resultant sigui edificable.

43. Es proposa que l'ascensor de servei a la coberta per a així donar compliment a l'accessibilitat universal, ja que en la coberta hi ha instal·lacions de cada habitatge.

44. Es proposa que s'indiqui des que via pública han de quedar ocults les instal·lacions habilitades per sobre de l'altura màxima, per a no deixar-ho a criteri del tècnic municipal des que via pública. Es proposa des de la via pública davant de la parcel·la.

46. L'article que es refereix als càlculs de la densitat en parcel·les amb dues zones qualificades diferent es considera de redacció dubtosa, sense especificar la raó.

47 y 48. Es considera el nou Pla expansionista, un model urbanístic de grans desenvolupaments urbans no justificats, que afectarà molt negativament al teixit empresarial actual i especialment al petit comerç integrat a la ciutat, provocant el tancament de les botigues de proximitat en benefici dels grans centres comercials i d'oci que s'instal·laran en la perifèria de Palma., S'estén aquesta opinió a les actuacions de reforma interior (ARE) en sòl urbà.

49. ·legacions a concretes normes del PG i del POD, les següents:

Del PG:

- A la Norma 2.1.7: S'opina que no existeix una obligació legal d'assumir l'ordenació de les reserves estratègiques de sòl que neixen de la llei 5/2008, de 14 de maig, que han incomplert els terminis i obligacions legals que van servir de base per a l'atorgament dels incentius d'aprofitament i densitat recollits en les normes subsidiàries aprovades, per la qual cosa els mateixos s'haurien de revisar amb criteris actuals i reduir la població i la superfície d'usos terciaris de d'acord amb la resta d'urbanitzables del Pla.
- A la Norma 2.1.8: S'assenyala que hauria de reconsiderar-se la nova ordenació del sector urbanitzable de Ses Fontanelles que ara s'incorpora evitant la possibilitat de creació de grans centres comercials o de conjunt comercials i d'oci.
- A la Norma 4.2.5: S'assenyala que haurien de corregir-se les superfícies comercials a l'efecte de que no es produeixin grans superfícies comercials.

Del POD:

- A la Norma 2.1.5: No sembla adequat per a un model urbanístic sostenible que s'estableixi la possibilitat de destinar fins a 40.000 m² de superfície de venda a ús comercial en parcel·la exclusiva com passa amb les zones S on està admès l'ús comercial en la modalitat EC-Atc en edifici exclusiu i fins a aquesta superfície comercial (situació 4 segons la norma 2.2.2).
- A les Normes 3.5.1, 3.5.2 i 3,5.3: Per a habilitar major profunditat edificable a les plantes baixes de les zones B quan estàs es destinin a usos no residencials, i admetre el 100% d'ocupació en planta baixa quan aquesta es destini a aparcaments.

50. En relació a la mobilitat, esperar a les solucions que proposi el PDS de Carreteres per a ordenar els enllaços i rotondes que connecten el complex d'oci del FAN MALLORCA amb l'autopista i amb Palma , i que en qualsevol cas que no s'afecti a Fronda Centres de Jardineria (antic magatzem verd), que porta operant des de l'any 1994, la qual de desenvolupar-se aquest projecte es veuria abocada al tancament immediat del seu establiment, amb pèrdua d'activitat i acomiadament de la integra plantilla dels seus treballadors.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Anàlisi.

1. La sol·licitud realitzada no constitueix una al·legació al contingut del document sotmès a exposició pública, sinó que es tracta d'una petició per a la millora de l'administració digital i la formalització de la documentació en la seva versió digital. Es procurarà no obstant això que la grandària dels arxius digitals corresponents a la planimetria i documentació escrita tinguin un pes inferior en la següent fase de tramitació del pla, que faciliti el seu maneig (si bé en aquest cas, es veurà minvada la resolució de la imatge i/o s'hauran de separar plànols en un major nombre d'arxius). Es proposa, en aquest sentit, acceptar de manera parcial l'al·legació en aquest apartat.

2. És cert que es va incórrer en error en publicar al BOIB de 18-10-2021 la possibilitat de recórrer l'acord d'aprovació inicial que és un acte tràmit. No obstant això, aquesta qüestió va ser esmenada de manera immediata, amb una nova publicació al BOIB de 20-20-2021, iniciant de nou els terminis d'informació pública per a al·legacions. Per tant, no existeix inseguretat jurídica.

3. És cert que "exposició pública" no s'integra formalment en el procediment administratiu pròpiament dit, sinó que és un mitjà per a facilitar la participació ciutadana d'un acte administratiu necessari (el període d'al·legacions). I el seu desenvolupament quedarà integrat en la Memòria de Participació del Pla, per tant, com documentació finalment quedarà integrada en el procediment. És necessari recordar que en l'article 39 de la LUIB s'exigeix que s'expressi en la documentació del Pla, la pròpia Memòria de Participació i que en l'article 21 del RGLOUSM s'estableix el mandat de fomentar la participació. La "exposició pública" organitzada per l'Ajuntament en la seu de COAIB forma part del Programa de Participació del Pla. En tot cas, la documentació administrativa completa i diligenciada del Pla General i del POD a efectes jurídics de la informació pública es trobava en la seu de la Gerència Municipal d'Urbanisme podent qualsevol persona consultar la mateixa. Igualment, la documentació completa es va facilitar en la web municipal amb el certificat digital d'autenticitat. I finalment, es completo amb un visor de planejament que oferia la possibilitat de consultes immediates sobre la base cartogràfica i cadastral.

Per això, es proposa desestimar el motiu al·legat sobre inseguretat.

4. És impossible saber quins al·legacions han estat formulades només amb la documentació de l'Exposició, quins amb els mitjans telemàtics oferts per l'Ajuntament la documentació telemàtica (que incorporava les garanties de certificació digital exigida per la legislació d'Administració electrònica) i quins han tingut el suport de la documentació diligenciada i quins s'han fonamentat en el visor de planejament. La informació oferta per l'Ajuntament per diversos mitjans era veraç. Cada persona ha triat el mitjà més còmode i accessible a les seves possibilitats.

   Totes les al·legacions presentades (amb independència de la font en què s'han basat) han de ser admeses, perquè la legislació (administrativa i urbanística) no requereixen acreditar aquesta font. El principi de foment de la participació exigeix l'admissió de totes. En qualsevol cas, es considera que totes les al·legacions basades en la documentació exposada no diligenciada pel secretari no són vàlides a efectes jurídics, ja que no s'ha realitzat sobre documentació autenticada.

   Tampoc ha estat necessari acreditar quin mitjà d'informació ha utilitzat el grup municipal que formula l'al·legació perquè aquesta sigui admesa i analitzada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Per això, es proposa desestimar el motiu al·legat sobre inseguretat.

5. S'entén que l'al·legació sol·licita la descatalogació del recinte C/71-02 localitzat en el Carrer Miquel Santandreu en la Zona de Foners.. Ha de manifestar-se sobre aquest tema, que els valors que porten a delimitar aquest recinte s'assenyalen fonamentalment en l'apartat de descripció de la fitxa del catàleg d'aquest. En el present cas, es tracta d'un conjunt d'habitatges populars de finals del segle XIX i principis del XX que configuren una part fonamental de l'escena i imatge urbana d'aquest àmbit. Edificacions originals del moment de desenvolupament del barri, dels anys vint als quaranta en aquest cas principalment, en els quals destaca la tipologia edificatòria d'arquitectura tradicional, que permet una continuïtat paisatgística (altures i disposicions similars). De fet, aquests valors són els que van portar a proposar la protecció per part de l'associació de veïns com s'ha acreditat en el període d'exposició pública del Pla. Per tant, queda justificada la catalogació de l'element. Deu no obstant això aclarir-se que aquesta catalogació haurà de ser ajustada en el nou document de Pla puix que s'han d'estimar al·legacions que s'han produït per a aquest mateix recinte en les quals se sol·licita l'ajust en la delimitació del mateix atesos els valors que s'ha de protegir i no a l'estructura parcel·lària cadastral d'aquest. D'un altre costat, ha de manifestar-se que la catalogació no suposa una restricció total per a la reforma, rehabilitació i fins i tot ampliació dels habitatges existents, circumstància que es demanda en aquesta al·legació. Es proposa per tant desestimar l'al·legació en aquest apartat, puix que no procedeix la descatalogació de l'element.

6. La justificació concreta per als nous creixements establerts en La Indioteria, Son Cladera Nord i sud o Son Sardina queda detallada en la Memòria Justificativa, en l'apartat 5 “El Creixement urbà proposat: la classificació de sòl urbanitzable” i en el subapartat 5.3 Els Sectors de sòl urbanitzable del nou pla general de Palma”. Tots els sectors assenyalats en l'al·legació compleixen amb els principis establerts per a la classificació d'aquesta mena de sòls, destacant en tots ells la continuïtat amb la trama i la compleció de vores urbanes, així com la seva localització (tots en sòls de creixement o urbanitzables així establerts en el PTIM). Ha d'assenyalar-se en definitiva que, la proposta de la revisió del planejament general ha estat molt prudent. La superfície de terrenys que es proposen classificar com a sòl urbanitzable és de 313,54 hectàrees. S'integra pels sectors les superfícies dels quals sumen 2.892.648 m². I la superfície dels sòls destinats a sistemes generals adscrits, que ascendeix a 242.815 m². Des del punt de vista de comparació històrica i representatiu del canvi de model proposat, es recorda que el PGOU de 1998 (i les seves modificacions posteriors) van classificar una superfície total de 1.093,55 hectàrees de sòl urbanitzable enfront de la proposta de 313,54 ha. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

7. Per a la redacció de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

D'una altra part, no pot oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Igualment es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

8. No es concreta on existeixen paràgrafs de la norma que fan referències externes o explicacions sense caràcter normatiu o reglat. D'altra banda, assenyalar que les administracions competents d'algun tema sectorial solen exigir la seva inclusió literal en la normativa del Pla (veure informes de Costas, Carreteres i Aeroport entre altres). Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.
9. No es concreta a què es refereix amb “conceptes obsolets”, ni es considera que les referencia a les cobertes verdes o enjardinades tinguin cap component polític, en tot cas mediambiental. Tampoc pot derivar-se de la inclusió de la regulació de dipòsits d'aigua en coberta que no s'hagi establert una actualització de les normativa actual als sistemes i tècniques constructives (en el cas concret dels dipòsits, el seu desús en tècniques de construcció actuals no implica el que no hagi d'establir-se la seva regulació, puix que continuen tenint presència en l'actualitat). Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.
10. Es desconeix a quines normes es refereix quan s'afirma que queden sense regulació “normes específiques per a les sol·licituds de llicències de parcel·lació”. S'estableixen les parcel·les mínimes per a poder construir en totes les zones del sòl urbà, de manera que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

la segregació s'ha d'ajustar a aquestes determinacions. No es pot afirmar per això (com es fa en la pròpia al·legació) que no s'hagi estudiat la casuística de les llicències de parcel·lació. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

11y 12. Que es proposi un control de la CCHCPU per a les intervencions referides a béns catalogats, les obres d'alteració de volum existent i que afectin façanes en parcel·les afectades per la preservació arquitectònica ambiental "r" o les actuacions de substitució i nova edificació (inclosa l'ampliació) no suposa més que una certa garantia que aquestes es realitzaran amb el màxim respecte a l'entorn i ambient general d'aquests nuclis, i no un impediment per la seva reforma o rehabilitació, que són les obres per la qual s'aposten. D'un altre costat, el fet que ja es compti amb a la zona d'ordenança B i D en alguns nuclis no elimina el valor dels mateixos i que s'hagin de regular les condicions d'edificació per a la consideració d'aquest valor, no tractant-se en qualsevol cas de discrepància de criteri, tal com es manifesta en l'al·legació. En referència a la millora de l'espai públic es proposarà en la regulació de la normativa d'aquests espais la possibilitat de redactar Programes de Millora de l'Espai Públic, limitant-se el Pla general a la seva programació i consideració, així com a la configuració de les seves directrius i objectius, sent els propis instruments els encarregats de definir i concretar les actuacions en cada àmbit en particular. Es proposa per tant, estimar de manera parcial l'al·legació en aquest apartat.

13. És tradicional "dialogar" amb les edificacions confrontants per al manteniment d'un ambient urbà homogeni, com ha estat l'habitual en els Nuclis Urbans Tradicionals, l'harmonia dels quals esdevé d'aquesta condició, bàsicament. Es proposa per tant, desestimar l'al·legació en aquest apartat

14. Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

a) En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materializable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació d'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística identificades en el sòl urbà de Palma. La metodologia per a determinar la màxima capacitat residencial de les ZOUs es descriu en la Memòria: "*per a calcular la capacitat màxima de població, es parteix de la dada de la població existent (per consulta a les dades del Departament de Població), s'aporta la dada del nombre d'habitatges existents (per consulta a Cadastre), i es calcula el nombre de nous habitatges resultants d'actuacions de transformació, de nous habitatges possibles en solars vacants i fins i tot la capacitat teòrica de nous habitatges en parcel·les edificades de manera ineficient (que previsiblement puguin substituir i aprofitar millor la densitat fixada); aquests valors permeten calcular la capacitat de nous habitatges; i d'aquesta dada, calcular directament la nova població teòrica que pot allotjar-se en elles*."

b) L'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

a. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

15. La Memòria Social que incorpora el Nou Pla General dona resposta als requeriments exigits per la LUIB per a aquest tipus de document. En l'article 39 de la mateixa s'indica que aquest document deurà, en primer lloc, avaluar i justificar les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. Queda aquesta obligació emplenada com pot comprovar-se en l'apartat 5 de la Memòria social que s'ha sotmès a informació pública, apartat en el qual es detalla, amb l'objectiu d'establir la necessitat concreta d'habitatge social, la demanda i oferta concreta que es deriva de la realitat actual i del desenvolupament del Pla General.

16. En relació amb l'actuació ARI-PE-01 SON BUSQUETS, és necessari aclarir que la conveniència d'incorporar ajustos a l'ordenació detallada del Pla Especial aprovat inicialment (2012) no es fa per iniciativa exclusiva municipal i que la incorporació de noves orientacions no suposa alteració dels paràmetres establerts en El Conveni de 23 de juliol de 2012 subscrit entre Institut d'Habitatge, Infraestructura i Equipament de la Defensa i l'Ajuntament de Palma de novació del Conveni de 13 d'octubre de 1998. En aquest sentit, l'Administració General de l'Estat, en 2019 a través de la Direcció General d'Arquitectura, Urbanisme i Sòl va transmetre a l'Ajuntament la voluntat de poder convertir Son Busquets en una actuació emblemàtica de les noves polítiques d'habitatge i sostenibilitat del Ministeri de Foment. Des d'aquest moment es comença a analitzar un ajust del Pla Especial aprovat inicialment poder generar un nou barri que ajudi a cobrir les necessitats d'habitatge de la ciutat, i especialment habitatge assequible protegit amb diferents maneres d'ús i gestió, així com permetre integrar activitats econòmiques (comerç, administratiu, etc.) a fi de que en el barri es generi diversitat social i mixticitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'usos per a aconseguir un espai de gran qualitat de vida tant en relació a les necessitats de les persones com a la sostenibilitat. En aquest sentit, es considera que l'aplicació dels principis de documents de referència com la Nova Agenda Urbana Espanyola o la Carta de l'Urbanisme Ecosistèmic (Carta per al disseny dels nous desenvolupaments urbans) poden ajudar per a assegurar el compliment d'aquells objectius. En qualsevol cas, cal aclarir que el document de la revisió del Pla General aprovat inicialment el 27 d'octubre de 2021 respecta els paràmetres del Conveni de 23 de juliol de 2012 subscrit entre Institut d'Habitatge, Infraestructura i Equipament de la Defensa i l'Ajuntament de Palma de novació del Conveni de 13 d'octubre de 1998. En el Conveni es disposa que l'ordenació detallada ha de realitzar-se mitjançant un Pla Especial, que l'edificabilitat total a atribuir (per a usos lucratius) és de 157.428 m² ensostro, resultat d'aplicar a la superfície de l'aquarterament (110.865 m²) l'edificabilitat de 1,42 m2t/*m2s. Per la seva part el nombre total d'habitatges previstos en el Conveni és de 831 habitatges (aplicació de 75 habitatges/ha) totes destinades a algun règim de protecció pública. I que la superfície edificable mínima destinada a l'ús terciari (comercial, oficines, etc) és de 74.125 m2t. Finalment, es preveu que la cessió a l'Ajuntament serà el 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada lliure de càrregues d'urbanització. Doncs bé, aquestes previsions del Conveni de 2012 són respectades en el document d'Aprovació Inicial del nou Pla General: Així, l'edificabilitat total atribuïda en la Fitxa del document d'Aprovació Inicial de la revisió del Pla General per a l'Actuació de Transformació en Sòl Urbà 45-01 Son Busquets és de 157.492 m2t (per tant, respecta els 157.428 m2t del Conveni, sent bàsicament coincident, amb la prevista amb una diferència inapreciables, resultat dels mesuraments). Igualment es respecta la densitat de 75 habitatges/hectàrea prevista en el Conveni de 2012, si bé en aplicar-se a la superfície de l'àrea objecte de reurbanització, dona com a resultat 897 habitatges (enfront dels 831 habitatges previstes en el Conveni). Finalment, en la Fitxa del Pla General aprovat inicialment s'estableix com a edificabilitat amb destinació a ús terciari 74.360 m², que respecta la xifra de 74.125 m² mínim del Conveni.

Ara bé, el que no obliga el Conveni és a considerar com a inalterable la concreta ordenació aprovada inicialment en 2012 del Pla Especial, perquè aquesta no va ser objecte de concertació i, a més, és un document l'elaboració del qual correspon a l'Ajuntament i s'ha constat que ordenació detallada proposada inicialment en 2012 ha quedat desfasada. I fins i tot menys obliga el Conveni a establir com a ordenació detallada en el Pla General i en el POD una ordenació detallada directa en l'àmbit de l'àrea de Son Busquets perquè aquesta ordenació detallada (tal com preveu el Conveni) ha d'establir-se mitjançant Pla Especial. Només en la hipòtesi que el Pla Especial hagués aconseguit l'aprovació definitiva podria accedir-se a la sol·licitud de la Secretaria d'infraestructura que la revisió del Pla General establís l'ordenació detallada ja aprovada, però aquest supòsit no ha succeït. A més, en la Memòria d'Ordenació del Pla General, en el Capítol 11.3, l'àmbit de l'àrea de Son Busquets remesa a Pla Especial no es troba entre els àmbits de suspensió de tramitació d'instruments de desenvolupament del sòl urbà, i això, perquè no altera l'ús global previst en el PGOU 1998 (pàgina 548-549).

En qualsevol cas, en el document següent del Pla General s'explicitarà (en la Memòria) que res impedeix la continuïtat de la tramitació del Pla Especial de desenvolupament del PGOU 1998, sense perjudici que l'ajust de l'ordenació detallada als nous criteris consensuats amb l'Administració General de l'Estat, puguin requerir una nova informació pública del Pla Especial.

17. No pot el Nou Pla (tal com s'indica en la pròpia al·legació en un altre apartat) suplantar o exercir competències en aquelles qüestions sobre les quals no té competències. Si bé es promou la concertació interadministrativa, no pot qualificar ni reservar tots els

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

terrenys propietat d'administracions públiques per al seu destí a habitatge protegit, s'ha de donar compliment a la pròpia LUIB, així com a les administracions amb competències en la matèria, sense que això suposi vulnerar l'objectiu de contribuir a la millora de l'accés a un habitatge digne. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

18. Com s'ha justificat en l'apartat 15 de resposta a aquesta al·legació, la Memòria Social que incorpora el Nou Pla General dona resposta als requeriments exigits per la LUIB per a aquest tipus de document en matèria d'habitatge social. Queda aquesta obligació emplenada com pot comprovar-se en l'apartat 5 de la Memòria social. La solució al problema d'accés a l'habitatge no pot (tal com se sol·licita en l'al·legació) derivar en la qualificació de tots els equipaments amb ús exclusiu per a habitatge social, ja que entre altres coses, no s'estaria donant compliment a la pròpia LUIB i el reglament de planejament que obliguen a la reserva d'aquesta mena d'equipaments amb destinació a usos docents, sanitaris, assistencials…podent implementar-se en els mateixos l'ús d'allotjament dotacional si bé no podent fer-se això extensiu a la totalitat dels equipaments ni tampoc a la totalitat dels qualificats com a equipament social. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

19. En relació a la falta de justificació de les necessitats d'equipaments, no es justifica l'afirmació abocada en l'al·legació. Es remet en aquest sentit a l'apartat 7 de la memòria social del Pla sotmès a exposició pública, "Una ciutat per als ciutadans: unitats funcionals i estratègies operacionals per a revertir les mancances detectades", en el qual es realitza i detalla tota una justificació de les necessitats dotacionals (equipaments i espais lliures) del municipi, analitzant-se per a això la situació existent i contrastant-la amb la proposta en el Pla. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

20. El Nou Pla assumeix la modificació recentment aprovada per ple de l'Ajuntament Nº PLE_20210617_01_026 (BOIB Núm. 94 de 15 de juliol de 2021). No pot per tant el Nou Pla "retirar" aquesta proposta, ni pot plantejar-se la demolició de l'antiga presó (la fitxa d'aquest equipament preveu el seu manteniment tipològic), ni pot derivar-se de la integració en el Nou Pla d'aquesta modificació l'incompliment del deure d'accés a l'habitatge públic tal com es manifesta en l'al·legació. Quant als possibles inconvenients de mobilitat que generaria la proposta, ha d'assenyalar-se que la modificació compta amb informe de l'Àrea de Mobilitat. Es proposa desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

21. La disconformitat general sobre el tractament del sòl rústic, es tracta, una altra vegada, d'una opinió no fonamentada en cap argumentació. S'utilitza en aquest sentit un extracte de la Memòria Justificativa (apartat 1.3 Els Principis Axiomàtics del Nou Pla General), en el qual es descriu el principi (basat en el concepte de la Infraestructura Verda, ja institucionalitzat per l'administració europea i nacional) per a considerar de la seva formulació una determinació d'ordenació concreta i amb una conseqüència esbiaixada (la conversió del parc agrari en un parc temàtic, arriba a afirmar-se, comparant-se amb Disney Word…), quan es tracta d'un principi axiomàtic que regirà el Nou Model d'ordenació previst. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

22. Es desconeix a què es refereix en l'al·legació quan s'afirma que "incloure l'ecosistema marí" constitueix un frau i un engany. Evidentment el Nou Pla no pot establir determinacions que no són de la seva competència. Només s'ha trobat en la Memòria Justificativa del Pla dues referències a aquesta accepció. En la definició de la Infraestructura Verda i Blava, concepte substantiu per a la definició del model urbà-territorial (institucionalitzat com es detalla en l'apartat 3.2.b d'aquesta memòria) i en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

un esquema conceptual orientatiu per a l'ordenació de Ses Fontanelles en el qual part d'aquests sòls actuen com a element de transició amb l'Ecosistema Marí. Que es parli i s'analitzi de l'ecosistema marí, no significa que el Pla adopti determinacions en aquest. Només estableix determinacions per al terme municipal. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

23. No es detalla en l'al·legació la formalització de la zona verda de GESA pretesa. Ha de manifestar-se, en qualsevol cas, que el Nou Pla assumeix l'ordenació per a aquest àmbit establerta en la Modificació del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima, redactada pels serveis tècnics municipals aprovada per acord de ple PLE_20210225_01_020 al febrer de 2021 (BOIB Núm. 34 D'11 DE MARÇ DE 2021). Així mateix, es representa gràficament en la zona de davant a l'edifici de GESA una zona verda que queda integrada al Parc de Façana Marítima, no apreciant-se discontinuïtat ni pèrdua de funcionalitat del parc amb l'ordenació assumida. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

24. S'entén que es refereix l'al·legació al sistema general SGEL/PJ 52-01, 52-02, 52-03, 52-05, 52-06 i 52-07, sent congruent la sol·licitud de l'al·legació puix que el Nou Pla proposa per a aquesta peça la seva consideració com un dels Parcs principals del nou model. Això no impedeix que es puguin establir usos compatibles en aquesta mena d'espais, sense que això suposi una desnaturalització ni que s'hagi de perdre la funcionalitat del parc. Es proposa en aquest sentit acceptar de manera parcial l'al·legació plantejada en aquest apartat.

25. El Nou Pla Sí que inclou (al contrari del manifestat en l'al·legació) un estudi de la situació de la mobilitat, així com una sèrie de propostes per a la millora i implementació del transport públic incloses en l'Estudi Complementari denominat Estudi de Mobilitat del Nou Model de ciutat en el marc de la revisió del Planejament General de Palma, al qual s'ha de remetre per a la comprensió de totes aquestes qüestions. Es proposa en aquest sentit desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

26. Novament, el Nou Pla (tal com s'afirma en un altre punt de l'al·legació) no pot envair competències d'administracions sectorials implicades, però sí que pot a afavorir la concertació interadministrativa i plasmar a títol orientatiu els projectes estratègics que integren el nou model d'ordenació pretès. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

27. El pla no té competències en matèria tramviària ni ferroviària, per la qual cosa no pot reconsiderar el traçat establert per l'administració amb competències en la matèria. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

28 i 45. En relació amb l'al·legació relativa a l'article 3.1.8 del POD per a millorar l'arrodoniment del resultat d'aplicar l'índex d'intensitat residencial cal dir que la mateixa es considera interessant. No obstant això, la redacció de l'article 67.5 del RGLOUM no ha estat desplaçat per la LUIB. En concret, l'article 67.5, regula de manera imperativa el criteri d'arrodoniment: “Si el producte de l'índex d'intensitat d'ús residencial per la superfície de parcel·la neta no ofereix un nombre enter d'habitatges, s'haurà d'arrodonir, a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5.”.

La redacció de l'article 3.1.8 del POD en aquest apartat, per a evitar dubtes, assumirà la redacció del paràgraf abans referit de l'article 67.5 RGLOUSM. En parcel·les amb dues

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

zones qualificacions diferents, es procedeix al càlcul separat de la densitat mitjançant el criteri d'arrodoniment assenyalat i posteriorment, a la suma dels seus valors.

Per tant, no pot mantenir-se el criteri del PGOU 1998 i, en aquest apartat, ha de rebutjar-se l'al·legació.

29,30,32,33. S'informa d'una sèrie de regulacions que, s'entén, suposen una novetat respecte a l'establerta en el planejament que es revisa. No es qüestiona la nova regulació establerta ni se suggereix canvi o nova regulació pel que no és possible analitzar. Les noves regulacions del Pla estan emparades en criteris de bona construcció i volumetria resultant de l'aplicació d'aquestes.

31. No es detalla la reculada de 0,50 metres establert ni es justifica la necessitat de la seva ampliació a 1 metre. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

34. Es desconeix si se sol·licita la modificació de la regulació establerta per a l'establiment de cobertes verds o horts urbans. S'haurà d'estar en qualsevol cas al que es disposa en matèria d'accessibilitat universal. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

35. Es considera oportú detallar la forma de publicació de les resolucions que puguin resoldre qüestions d'interpretació normativa. Atès que no és una instrucció interpretativa, només requereix assegurar la publicitat i transparència. Per això, és suficient amb la publicació en la pàgina web municipal, en la qual ha d'obrir-se en l'àrea de Gerència d'Urbanisme una secció específica per a aquesta mena d'instruccions. Es proposa acceptar aquesta al·legació addicionant el paràgraf final de l'apartat 5 de la Norma 1.2.2.

36. No deu el Nou Pla, establir amb detall l'execució dels programes conduents a la millora dels espais públics per a la seva adaptació a l'accessibilitat universal. No obstant això, es proposa, incorporar en l'estudi econòmic i programació del pla una partida específica per a activar els Programes de Millora d'accessibilitat de l'espai públic. Es proposa per tant estimar de manera parcial l'al·legació plantejada.

37. La redacció del paràgraf qüestionat de l'article 1.1.7 apartat 6 (per a fomentar la implementació de mesures d'accessibilitat universal i eficiència energètica en els edificis) inclou al començament del paràgraf "sense perjudici de les facultats que els corresponen als titulars confrontants…" no vulnerant-se d'aquesta manera la regulació del codi civil. No obstant això, per a major seguretat jurídica es proposa suprimir el paràgraf. Es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat.

38. No s'aclareix si l'al·legació s'oposa a la redacció de l'articulat transcrit en relació als tancaments provisionals. Es pretén amb la mateixa evitar la vulneració de les condicions estètiques mínimes amb l'ús indegut de la possibilitat de materialitzar tancaments provisionals. Es proposa en aquest sentit desestimar l'al·legació en aquest apartat.

39. La definició de planta baixa ha estat establerta en el PGOU de 1998 i no ha presentat problemes d'aplicació. L'exempció justificada es fa en l'apartat 2 de l'article 3.1.4.

40. En relació a la redacció de l'articulat no es considera encertada l'ajust sol·licitat, ja que només s'estaria atenent aquelles situacions amb edificació materialitzada. D'un altre costat, es proposa establir una relació d'eixos d'activitats econòmiques per noms de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

carrers que permeti la identificació adequada d'aquests. Es proposa estimar de manera parcial l'al·legació presentada en aquest apartat.

41. La redacció de l'apartat 2 de l'article 3.1.4 del POD suposa una exempció parcial de l'altura màxima de l'edificació en sòl urbà per al cas que hagin de pujar la cota de la planta baixa fins a un metre per exigència de la Direcció General Recurs Hídrics (DGRRHH); ara bé, l'augment de l'altura màxima edificable només pot realitzar-se en la mesura necessària per a complir el paràmetre de la cota del calat de la inundació (en aquells casos en què l'altura de planta baixa permesa pel Pla no sigui suficient per a complir amb les exigències de DGRRHH). En qualsevol cas, es tractarà de millorar la redacció.

42. La possibilitat d'edificar en parcel·les ja registrades amb anterioritat a 1994 ja s'estableix en l'articulat. No obstant això, es proposa ajustar la redacció de l'article 3.1.5 per a permetre l'edificació en agrupació de parcel·les anteriors al 94. Es proposa estimar de manera parcial l'al·legació presentada en aquest apartat.

43. El projecte edificatori que es redacti al cas haurà de complir amb la normativa d'aplicació en matèria d'accessibilitat universal. Es proposa desestimar l'al·legació plantejada en aquest apartat.

44. Es proposa afegir a l'article 3.1.7.2 el següent: Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits han de quedar ocults de vistes des de la via pública que dona enfront de la parcel·la. Es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat.

45. En relació amb l'al·legació relativa a l'article 3.1.8 del POD per a millorar l'arrodoniment del resultat d'aplicar l'índex d'intensitat residencial cal dir que la mateixa es considera interessant. No obstant això, la redacció de l'article 67.5 del RGLOUM no ha estat desplaçat per la LUIB. En concret, l'article 67.5, regula de manera imperativa el criteri d'arrodoniment: “Si el producte de l'índex d'intensitat d'ús residencial per la superfície de parcel·la neta no ofereix un nombre enter d'habitatges, s'haurà d'arrodonir, a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5.”.

La redacció de l'article 3.1.8 del POD en aquest apartat, per a evitar dubtes, assumirà la redacció del paràgraf abans referit de l'article 67.5 RGLOUSM. Per tant, no pot mantenir-se el criteri del PGOU 1998 i ha de rebutjar-se l'al·legació.

46. En parcel·les amb dues zones qualificacions diferents, es procedeix al càlcul separat de la densitat mitjançant el criteri d'arrodoniment assenyalat i posteriorment, a la suma dels seus valors..

47/48. En primer lloc, no es comparteix la manifestació que la revisió del Pla no ha seguit els principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible.

Quant al creixement previst en sòl urbanitzable, ha d'assenyalar-se que els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma -tant els reactivats del Decret llei 9/2020 com els que ja compten amb aquesta classificació i s'assumeixen més els classificats ex novo- han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:

1. Aplicació del “principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat” a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
- Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable previsits en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

2. "Ciutat judiciosament compacta": la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,16 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada.

3. "Ciutat funcionalment diversa": el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.

4. "Ciutat de distàncies curtes": d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

Aquest conjunt de sectors configura una proposta global de creixement urbà que, a més de donar compliment a aquests principis d'ordenació, garanteix la compacitat del model de ciutat resultant fomentant un ús racional del territori en quedar classificada com a urbanitzable la superfície "estrictament necessària" per a acomodar les demandes residencials i d'activitats econòmiques que no han pogut quedar resoltes en el sòl urbà. Amb això, es dona compliment a l'article 3.2.a) de la LUIB que disposa que les polítiques públiques hauran de contribuir a «materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà».

El creixement total proposat -313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits- a penes representa el 6,06% de la superfície del sòl urbà. Al temps, el "creixement no vinculat" (CNV) computable a l'efecte del verificar el compliment de la Norma 6 del PTIM és de 161,96 ha, és a dir, 49,57 ha menys que les 211,53 ha assignades pel Pla Territorial.

En definitiva, l'estratègia seguida pel nou Pla General en l'ordenació del sòl urbanitzable ha permès certificar la seva aposta per la compacitat i diversitat urbanes com a principis rectors del model de ciutat establert. Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquests principis és el "efecte compactació" produït. Efectivament, el "índex de expansivitat urbana" -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador de expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

En relació als usos terciaris en sòl urbanitzable ha de manifestar-se que no es tracta (al contrari del manifestat en l'al·legació) d'usos exclusius terciaris. En efecte el Nou Pla general no ordena la major part dels sòls classificats com a urbanitzables, això serà una tasca a definir pel Pla Parcial que desenvolupi els sòls i que podrà establir una gamma d'usos més enllà del comercial i administratiu privat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Quant a la redacció de l'article 2.1.5, no cal presumir que la redacció donada sobre la tipologia d'establiments comercials suposa que el nou Pla aposta per les grans superfícies. Aquest precepte (l'article 2.15 del POD) estableix els diversos usos detallats en els quals es divideix l'ús comercial; aquesta classificació es fa conforme al Pla insular d'equipaments comercials (PECMa) aprovat. El POD necessita definir l'ús d'Equipament Comercial d'abast territorial Comarcal i d'abast territorial Insular (superiors a 4.000 m² de superfície comercial) perquè ja existeixen autoritzats a la nostra ciutat i no poden deixar-se en situació jurídica d'inadequació. La normativa del POD s'ajusta a l'establerta en el PECMa vigent. El POD seguint el mandat del nou PG es limita 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 a implantar els esmentats tipus d'equipament comercial hauran de ser formulades en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial dins dels límits del Pla General i incorporant l'estudi de mobilitat generada previst en l'article 69 del PECMa. Els límits són importants. En les fitxes del Pla General s'estableix per a cada sector l'edificabilitat mínima amb destinació a usos de serveis terciaris. En cap cas, l'edificabilitat per a ús comercial podrà ser superior a l'establerta com a màxima per als usos de serveis terciaris en la seva corresponent fitxa.

En relació als recursos hídrics, ha de remetre's al que s'estableix en l'annex inclòs com a Estudis Complementaris "Annex estudi de la Suficiència RH" que incorpora la documentació sotmesa a exposició pública, en el qual queda justificada la viabilitat del Pla en aquest sentit.

En relació a l'estudi de mobilitat, ha de remetre's al manifestat en l'apartat 25 d'aquesta al·legació.

Quant a la rendibilitat de determinats sectors de sòl urbanitzable, en la següent fase s'intentarà establir en la Memòria dels Estudis Econòmics uns coeficients universals que permeti la comparació dels aprofitament mitjans entre les diverses actuacions del sòl urbanitzable en termes de rendibilitat; aquesta anàlisi servirà per a realitzar un ajust en l'atribució de costos d'execució d'infraestructures generals i de sistemes generals a les diverses actuacions, establint majors deures vinculats a aquells sectors que tinguin major rendibilitat comparada.

Per tot això es proposa acceptar parcialment l'al·legació en aquests dos apartats.

49. En relació amb la Norma 2.1.7. L'actuació SUB 76-01 Son Bordoy va ser aprovada pel Consell de Govern el 30 de març de 2012 existint la vinculació legal que sorgeix de la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, per la qual cosa s'ha sumit l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 (ara, SUB 76-01) Son Bordoy (expedienti 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). Per tant, el planejament general està vinculat per aquesta legislació autonòmica.
En relació a l'al·legació de la Norma 2.1.8. Les noves condicions d'ordenació establertes per al ARI_PE 79-01 Ses *Fontanelles tracten, precisament, d'impedir l'execució del macrocentre comercial previst en el planejament vigent. Per a això, mantenint l'edificabilitat total (a fi d'evitar supòsits indemnitzatoris que serien inassumibles per la corporació local), es realitza un replantejament de l'actuació sustentat en la diversificació d'usos de manera que l'edificabilitat terciària queda reduïda a 47.715 m².
I tot això, promovent un model d'ocupació del territori més concentrat que permetrà

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

alliberar terrenys per al seu destí a sistemes d'espais lliures millorant la connectivitat entre l'aiguamoll de Ses Fontanelles i el front litoral. L'edificabilitat que a l'ARI Ses Fontanelles s'estableix per a l'ús de serveis terciaris no pot pensar-se que es destini íntegrament a serveis terciaris. Precisament, la reforma del Sector Ses Fontanelles es planteja per a evitar la construcció de 96.000 m² de gran superfície comercial. Per això, l'edificabilitat de serveis terciaris s'ha reduït a 47.715 m², i de manera majoritària, l'edificabilitat de serveis terciaris no podrà destinar-se a equipaments comercials d'abast territorial per quedar aquests restringits per les limitacions del PECMa en l'àrea de Palma.

Norma 4.2.5 i Article 2.1.5. La Norma 4.2.5 regula l'obligatòria adaptació del Pla General de Palma al "Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca. En el seu apartat 5 disposa, en compliment d'aquest Pla Sectorial, que el POD delimitarà els Equipaments Comercials de Grandària Gran (entre 1.501 i 40.000 m²) localitzats en el municipi de Palma. Per la seva part les subcategories dels usos terciaris contemplades en l'Article 2.1.5 del POD es corresponen expressament amb les establertes al PECMa, les determinacions del qual han de ser tingudes en compte pel Pla General i, en desenvolupament d'aquest, pel Pla d'Ordenació Detallada.

En efecte, no cal presumir que la redacció donada a l'article 2.1.5 del POD sobre la tipologia d'establiments comercials suposa que el nou Pla aposta per les grans superfícies. Aquest precepte (l'article 2.15 del POD) estableix els diversos usos detallats en els quals es divideix l'ús comercial; aquesta classificació es fa conforme al Pla insular d'equipaments comercials (PECMa) aprovat. El POD necessita definir l'ús d'Equipament Comercial d'abast territorial Comarcal i d'abast territorial Insular (superiors a 4.000 m² de superfície comercial) perquè ja existeixen autoritzats a la nostra ciutat i no poden deixar-se en situació jurídica d'inadequació. La normativa del POD s'ajusta a l'establerta en el PECMa vigent. El POD seguint el mandat del nou PG es limita 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 a implantar els esmentats tipus d'equipament comercial hauran de ser formulades en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial dins dels límits del Pla General i incorporant l'estudi de mobilitat generada previst en l'article 69 del PECMa. Els límits són importants. En les fitxes del Pla General s'estableix per a cada sector l'edificabilitat mínima amb destinació a usos de serveis terciaris. En cap cas, l'edificabilitat per a ús comercial podrà ser superior a l'establerta com a màxima per als usos de serveis terciaris en la seva corresponent fitxa.

En relació a les al·legacions 3.5.1, 3.5.2 i 3.5.3 del POD, són redaccions que s'han adoptat de la Modificació del PGOU de 1998 recentment aprovada i que han estat prou debatudes.

50. Quant a les solucions concretes de mobilitat que proposi el PDS de Carreteres per a ordenar els enllaços i rotondes que connecten el complex d'oci del FAN, ha d'assenyalar-se que aquesta proposta s'emmarca en l'estratègia denominada en el document els "nusos del canvi", per als quals la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbana adjacents i evitar el "efecte barrera" causat en la seva configuració actual. Per a certificar aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plànols d'ordenació). Però, a més, el Pla General ha pretès constatar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, en l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:

En el seu apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes claus de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es donen en cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.

A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades en el Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).

En qualsevol cas, en el pròxim document del Pla General quedarà clar que les propostes que es realitzen sobre "els nusos del canvi" tenen el caràcter de recomanació a l'efecte de que puguin ser avaluades pel Consell i ser incorporades en la revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia. Les propostes del nus del canvi quedaran expressades en la Memòria del PG amb aquest caràcter indicatiu o de recomanació; i en els plànols d'ordenació s'expressaran els traçats actuals viaris i les zones de reserves establertes en el PDS actual.

Es proposa estimar, en el sentit manifestat, l'al·legació en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

17369

Anàlisi:
Els terrenys han estat qualificats en la seva totalitat, com a sistema general SGC/TP P_P, 79-06-E, en estimar que tots ells formen part del domini i ús públic; tanmateix, la delimitació no és correcta, ja que s'hi inclouen terrenys aliens a la concessió i de propietat privada com a sòls de domini i ús públic. Així mateix se sol·licita que els terrenys exclosos de la qualificació de sistema general es qualifiquin de D4 Pl.

Síntesi:
Es comprova que el plànol 6.1 "Qualificació de Sòl de Can Pastilla" del Pla de Reconversió del PRI de Palla de Palma aprovat definitivament el 2015, la delimitació del sistema general de comunicacions portuàries no inclou el club nàutic de Sant Antoni. Aquesta delimitació no s'ha incorporat al Pla General aprovat inicialment estenent-se, per error, al club nàutic. Per això, a la següent fase del document s'incorporarà la delimitació correcta del referit sistema general portuari de conformitat amb l'establerta al PRI i la delimitació del domini públic marítim terrestre.
D'altra banda, en relació amb la qualificació dels terrenys que han d'excloure del sistema general, per ser de domini privat, s'assumirà idèntica qualificació que l'establerta al planejament vigent (el PRI de Palma), assignat a la següent fase un qualificació acord amb la que tenia al PRI (equipament privat). Es descarta per tant la qualificació de D4 que proposa l'al·legació, perquè suposaria un canvi d'ús i augment d'edificabilitat, cosa que seria un increment d'aprofitament i necessitaria la inclusió d'una actuació de transformació urbanística (Actuació de Dotació), que no es troba prevista al nou planejament general ni s'assumeix a l'al·legació com a deure vinculat a la nova qualificació.

Conclusió.
Es proposa estimar parcialment l'al·legació, ajustant la delimitació del sistema general de comunicacions portuàries esmentat, excloent-hi els sòls de titularitat privada del club nàutic de Sant Antoni. Així mateix, es corregirà la fitxa del sistema general i es reconeixerà la qualificació d'equipament privat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

17386

Síntesi

Per l'Associació de Constructors de Palma es formula una al·legació en la qual s'aborden les següents qüestions:

1. Apunta l'existència de discrepàncies entre els textos en castellà i català
2. Problemes de creixement i necessitat de majors reserves de sòl urbanitzable.
3. Es critica l'existència de Comissions en deixar " oberts a criteris subjectius el que es pot fer".
4. Considera improcedent la fixació de prioritats en la programació temporal del Pla General.
5. Detecta conflictes en la regulació del règim de fora d'ordenació en relació amb l'article 129 de la LUIB.
6. Entén injustificat l'establiment de superfícies mínimes de parcel·la per a admetre noves edificacions en les Àrees d'Interès Agrari del sòl rústic.
7. Considera que existeixen errors en la regulació dels nuclis rurals.
8. Problemes en la definició del pendent del terreny natural.
9. Reclama la necessitat de majors aprofitaments en el sòl urbà i una major atenció a les parcel·lacions irregulars que han sorgit en sòl rústic.
10. Sol·licita ampliar els terminis per a la sol·licitud de llicència i la finalització de les obres destinades a la construcció d'habitatges protegits.

Anàlisi.

1. Es procedirà a revisar la redacció dels textos per a evitar discrepàncies i esmenar possibles deficiències en el text en català.
2. El creixement demogràfic previst a l'any horitzó del 2040 es troba degudament justificat en l'apartat 3.2. de la Memòria Social. A més, cal fer constar que el creixement absolut de població que resulta d'increment interanual contemplat (0,66%) coincideix substancialment amb l'estimat per l'INE (el 14,9%) per al conjunt de les Illes Balears en el període 2018-2035.

   L'oferta d'habitatges que conté el Pla General està ajustada a les necessitats deduïdes dels estudis prospectius realitzats. Cal fer constar que: (a) una part important de l'oferta es destina a solucionar la demanda de la població existent a Palma que es trobarà en edat d'emancipar-se al llarg de la vigència del Pla General i (b) de l'oferta total d'habitatges, el 81,42% es localitza en el sòl urbà. El sòl urbanitzable proposat (313,5463 ha) és l'estrictament necessari per a atendre les demandes que no han pogut ser satisfetes en el sòl urbà. Amb això, es dona compliment a l'article 3.2.a) de la LUIB que disposa que les polítiques públiques hauran de contribuir a «materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà».

   En conclusió, no sembla estar justificada la petició de majors reserves de sòl urbanitzable màximament si tenim en compte que el Pla General que es revisa compta amb un romanent de sòl urbanitzable sense desenvolupar de 494,71 ha. Si hi hagués hagut escassetat d'oferta, cal presumir que aquest sòl hauria estat desenvolupat. El nou Pla General de Palma, en desenvolupament del principi de compacitat, proposa un creixement urbà auster i mesurat que comporta la desclassificació de 167,77 ha de l'actual sòl urbanitzable. Es tracta, en definitiva, d'apostar per un urbanisme de la transformació invertint les inèrcies expansives del passat recent.
3. L'existència de Comissions de qualitat, estètiques, etc., no constitueix una manera de "burlar o deixar obert a criteris subjectius el que es pot o no fer". Les Comissions

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què "el que es pugui fer es faci bé" exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn. En aquest sentit, es precisa d'un òrgan de tècnic, compost de professionals diversos, que permeti concretar en el cas concret l'aplicació de conceptes formulats de manera oberta. En tot cas, les decisions d'aquests òrgans han d'estar fonamentades en les normes del propi Pla.

4. La programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat alta i mitjana no significa, en absolut, retardar els desenvolupaments urbanístics. Es tracta de "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. En matèria de planejament urbà "l'ordre dels factors altera el producte". Això significa, per exemple, que la seqüència en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable ha de garantir, en tot moment, el compliment del principi de continuïtat explicitat en la Memòria Justificativa del Pla General a més de certificar el seu eficaç acoblament a l'obtenció i execució dels sistemes generals que els serviran de suport estructurant.
   Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament, perquè el govern municipal, legítimament, adapti i concreti la programació d'actuacions a la política urbanística a impulsar en cada període quadriennal, atesos els requeriments sobrevinguts que poguessin anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar desabastides les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat.
   D'una altra part, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix un criteris de flexibilitat perquè la programació de pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que *"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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB."*
5. La Norma 3.1.3 del Pla General compleix escrupolosament el regulat en l'article 129.2.a) de la LUIB sobre el règim de fora d'ordenació. També és un supòsit de fora d'ordenació les edificacions quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament (com les afectades pel sistema viari i situades en la zona de protecció i les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics)
6. El Pla General ha optat per admetre exclusivament la implantació de nous habitatges unifamiliars en sòl rústic que siguin vinculades a explotacions agropecuàries; això, permet la preservació dels valors intrínsecs del sòl rural, evitant la seva desvirtuació amb la implantació indiscriminada d'edificacions residencials i, d'una altra part, permet enfortir la proposta de creació del Parc Agrari.
   D'altra banda, la possibilitat que, en una parcel·la es pugui autoritzar un habitatge vinculat, únicament pot justificar-se en parcel·les de gran grandària. Ha de tenir-se present que en l'actualitat totes les parcel·les agràries del municipi es troben a crono-distància inferior a 30 minuts del sòl urbà, cosa que significa que pot explicar-se amb una residència en el sòl urbà prop de l'explotació agrària. La possibilitat d'autoritzar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

habitatge de nova construcció en parcel·les de sòl rústic de superfície petita el que provoca és incentivar la compra de terrenys per a fins no agraris, provocant una alça dels preus dels terrenys de sòl rústic.
Les superfícies mínimes establertes en el POD han partit del PGOU 1998 que estableix una parcel·la mínima per a habitatge en la Subzona agrícola-ramadera de 10 hectàrea i de 20 hectàrees en Zona d'Interès Paisatgístic.
No obstant això, el POD procedeix a una harmonització de les diferents subcategories que en el planejament vigent integren el sòl rústic comú
Amb caràcter general s'adopta la superfície de 10 hectàrees; per al sòl rústic comú; no obstant això, es reconeix en una part de la AIA, la subzona de 4 hectàrees també establerta en el PGOU 1998 per a parcel·les localitzades en la zona de Llevant i altres àrees servides per la xarxa de sèquies (que històricament han originat explotacions de menor grandària).
En canvi, es disposen les 20 hectàrees en sòl rústic protegit per a implantar un habitatge perquè aquesta limitació de 20 hectàrees durant la vigència del PGOU 1998 ha funcionat bé per als àmbits amb valors paisatgístics permetent la preservació dels mateixos i, per això, s'apliquen ara a les ARIP i ZIP del nou planejament general.

Amb l'establiment de les superfícies per a poder edificar un habitatge es responen a un dels greus problemes que ha tingut l'activitat agrària en el municipi com ha estat la pèrdua progressiva de sòl productiu rural per a per a la seva apropiació sistemàtica per a activitats alienes a l'activitat agropecuària: sigui finques per a destinar-les estades turístiques, autoritzacions d'interès general per a activitats industrials o per a equipaments.

En efecte en l'adopció de les superfícies mínimes per a poder edificar que proposa el POD s'han tingut present les dades de la Memòria d'Informació en el qual es posa relleu que en poc menys de 20 anys, el municipi de Palma, ha perdut unes 275 explotacions agràries, quedant només 420 explotacions. La superfície agrària utilitzable es distribueix en: 4.997,67 ha són terres dedicades a cultius de secà; 1.033 ha són de regadiu; 349,00 ha són cultius sota plàstics; 140,07 ha són superfícies forestals o improductives. Aquestes xifres són similars a les que resulta de la grandària mitjana per explotació agrícola d'Illes Balears que segons el Cens Agrari de 2020 és de 16,91 hectàrees.
En definitiva, les superfícies adoptades responen a l'objectiu de mantenir els valors del suport territorial i l'estructura parcel·lària actual, sense incentivar la segregació per a fins no agraris.
D'una altra part, s'aclareix que la limitació superficial establerta en les categories en què s'admet es refereix a la possibilitat d'implantar "nous habitatges" que hauran de vincular-se a l'explotació agropecuària. No resulta d'aplicació als habitatges existents. I tot això, sense impedir les segregacions conforme a les parcel·les mínimes establertes per la legislació agrària.

D'altra banda, la regulació de les APR de l'article 6.2.7 de les ordenances del POD remet a l'establerta en la Norma 7.3.8. del Pla General Estructural devent, en tot cas, donar compliment a les disposicions establertes en la legislació i planificació territorial, sectorial i mediambiental vigent. Les cauteles en relació amb l'admissió de noves edificacions en aquests sòls han de redoblar-se per a evitar afeccions indesitjades i garantir un correcte funcionament de la seva dinàmica natural donada la seva influència en el funcionament dels processos ecològics de la matriu biofísica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment, en relació amb la regulació de l'altura màxima admissible en habitatges unifamiliars en sòl rústic, es modificarà la redacció actual adoptant la regulació de l'article 6.1.5.

7. En relació amb els nuclis rurals.

a. En les zones de riscos, l'apartat 7 de l'article 6.4.2 del POD obliga a disposar de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous.
D'una altra part cal aclarir que la Norma 7.3.8 apartat 3.2 del PG aprovat inicialment, no estableix la prohibeix genèrica de les edificacions en les APR, sinó la prohibició d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Aquesta és una prohibició que efectivament ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. Però això, no ho fa en una norma innecessària. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions no permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la. Si la legislació vigent s'altera referent a això, i l'Ajuntament considera oportú que en zones de riscos i baix determinades condicions es pogués autoritzar determinats usos i construccions, no seria necessari realitzar una revisió del Pla sinó una simple modificació d'aquest.
En qualsevol cas, la tendència de la legislació urbanística, ambiental i sectorial és de limitar o prohibir la implantació de noves edificacions en zones de riscos, especialment en àrees del sòl en situació bàsica de sòl rural.
Els nuclis rurals són una categoria especial del sòl rústic, però encara sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació d'APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establerts per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Però la prohibició de la implantació de nous habitatges en NR que, al temps, es trobin en APR no és contradictòria amb la regulació de l'apartat 7 de l'article 6.4.1, apartat 7 del POD per als nuclis rurals ("que en les zones de riscos, es disposarà obligatòriament de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous"), perquè el que es prohibeix és la construcció de nous habitatges no d'edificacions auxiliars o destinades a altres usos admesos. No obstant això, es realitzarà es perfeccionarà la redacció d'aquest apartat 7 per a evitar dubtes.

b. L'establiment d'una parcel·la mínima de 7.000 m² per a admetre nova edificació se sustenta en la necessitat de no provocar densificacions excessives en nuclis que, no oblidem, es troben en sòl en situació bàsica rural.

Per a l'establiment de la parcel·la mínima en nucli rural s'ha partit de la parcel·la de 7.000 m² establerta pel PGOU 1998 per als àmbits de nuclis rurals denominats PL.NR (és a dir, AAPI.NR/8504 S'Aranjassa, AAPI. NR/8502 Son Oliver, AAPI. NR/8601. Son Gual; NR/8701. Puntiró). A més en aquests àmbits, la parcel·la mitjana és de grandària.

La LUIB en l'article 26 de la LUIB únicament estableix que el planejament no disposi d'una superfície de parcel·la menor a la mitjana de les parcel·les existents en els

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

nuclis rurals. Per tant, els nuclis rurals que provenen de la regulació ZRE-PL del PGOU 1998 compleixen aquesta exigència.

Però no pot adoptar-se per a la resta de nuclis rurals (és a dir, els reconeguts en el PGOU 1998 com a zona de regulació especial) la superfície mesurada resultant de l'estructura parcel·lària actual. No pot atribuir-se com a parcel·la mínima la parcel·la tipus d'aquests assentaments perquè en origen són parcel·lacions irregulars; pel que sancionar la parcel·la existent (en alguns nuclis és de 400 m²) suposaria incentivar les segregacions i possibilitats de noves edificacions en parcel·les pròpies d'un desenvolupament de sòl urbà.

En conseqüència, les parcel·les existents només podran ser objecte d'edificació sempre que tinguin una superfície d'almenys 7.000 m².

L'adopció d'aquesta parcel·la mínima permet que els Nuclis rurals que provenen de les Subzones ZRE mantinguin el seu estat actual de consolidació perquè no existeixen parcel·les susceptibles de ser segregades que permetin generar dues parcel·les amb aquesta superfície mínima.

Una altra qüestió són els nuclis rurals que són assentaments reconeguts en el PGOU 1998 com a sòl urbanitzable o com a sòl urbà:

El nou planejament sí que considera raonable (article 6.4.1 POD) que en el NR/86-02 Son Gual I, en atenció al fet que va comptar amb Pla Parcial aprovat definitivament, de manera transitòria possibilita que en els quatre (4) primers anys de la seva vigència, es puguin atorgar llicències d'edificació en parcel·les amb superfície mínima de 2.000 m² i una edificabilitat de 0,12 m2c/m2s. Transcorreguts els quatre (4) anys, s'aplicarà el règim general sobre parcel·les establert per als nuclis rurals que és de 7.000 m².

Igualment en els nuclis rurals que provenen de terrenys indegudament classificats com a urbans, es proposa aplicar una solució similar: NR/4301 Son Espanyol-Can Moreno i NR/8710 Es Pinaret-Es Putxet

Tenint present els seus antecedents es proposa establir un règim transitori per termini de 4 anys en els nuclis rurals NR/43-01 i NR/87-10 en el qual es permetrà que puguin edificar-se les parcel·les que tinguin una superfície menor a 7.000 m² sempre que ja estiguessin constituïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB i disposin d'una superfície major que la mitjana de les parcel·les del nucli rural. És a dir, de 1.250 m² en NR/4301 i 800 m² en NR/8710. Per tant, es preveu -segons l'estructura cadastral actual- que únicament reuneixen condicions per a edificar 2 parcel·les en NR/4301 i una parcel·la en el NR/87-10. Per tant, només es preveu un increment total de 3 habitatges en aquesta classe de nuclis.

8. En l'article 3.3.3. del POD es destina a regular la "adaptació de l'edifici al terreny". En el seu apartat 5 disposa que: quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació del Pla General anterior, terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals. No obstant això, la persona interessada podrà aportar aixecament topogràfic subscrit per tècnic competent, per a la seva consideració per l'Ajuntament a l'efecte de la determinació de la cota natural. És a

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

dir, tal com sol·licita l'al·legant, es pot aportar un "estudi conscienciós de la situació" que determini la cota real del terreny.

9. El Pla General i, sobretot, el Pla d'Ordenació Detallada incorporen actuacions de renovació urbana i actuacions de dotació que comporten increments en els aprofitaments del Pla General vigent, establint, per a la seva admissibilitat i justificació, mesures compensatòries en matèria dotacional. Així mateix, la reversió de la vulnerabilitat i deterioració de determinades zones i barriades del sòl urbà constitueix un objectiu prioritari de l'ordenació urbanística del sòl urbà adoptada pel Pla General, que ha quedat confirmat en la identificació de 24 Programes de Millora i Revitalització Urbana.
D'altra banda, les agrupacions d'habitatges aflorats irregularment en sòl rústic no han pogut ser reconegudes pel Pla General al no complir les condicions regulades en la LUIB per als "nuclis rurals" en el seu article 26. La seva classificació com a urbà, així mateix, es troba impedida en aplicació de l'article 19 de la LUIB. L'única possibilitat per al seu reconeixement passaria per la seva integració en el sòl urbanitzable, aspecte a evitar ja que, a més, de promoure un consum excessiu de sòl rural, fomentaria un model de ciutat dispersa i fragmentada en el territori, incomplint els principis de continuïtat, compacitat i complexitat que han inspirat el creixement urbà previst en el Pla General.

10. Els terminis determinats per a l'inici de les obres de construcció d'habitatge protegit (2 anys, a comptar des de la finalització de l'obra d'urbanització) regulat en la Norma 4.5.6 del Pla General es consideren adequat a la situació actual. Amb això, es persegueix prioritzar l'execució d'aquesta tipologia residencial tan necessària per a cobrir demandes de la població de Palma que, en l'actualitat, no es troben correctament cobertes. Sorprèn aquesta petició en relació amb la manifestació efectuada en l'apartat II de l'al·legació que es refereix, precisament, als preus alts de l'habitatge que presenta Palma la qual cosa està provocant la inaccessibilitat a aquest bé bàsic a importants contingents poblacionals.
En qualsevol cas, en la pròpia Norma 4.5.6 es preveu la possibilitat de pròrroga per idèntic termini (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 pogués acollir-se als beneficis del Pla Balear d'Habitatge per estar esgotat aquest, i hagi d'esperar-se a l'aprovació d'un altre amb dotació pressupostària suficient.

Conclusió.
Es proposa desestimar majoria de les al·legacions plantejades excepte la referent a les altures de l'habitatge unifamiliar en sòl rústic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

17420

Síntesi.
Diversos titulars de parcel·les estan en desacord amb l'aprovació inicial de la revisió del PG de determinar que la unitat d'execució 87-01 Son Puig- Es Pinaret-Es Putxet del PGOU 1998 (l'objecte del qual era l'obertura de vials i espai lliure i que està prevista desenvolupar pel sistema de compensació) desaparegui per efecte de l'article 2.1 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig
Que tenint present la condició de sòl urbà, es doti a l'àmbit de les eines adequades per a poder aconseguir: 1)- Executar les obres necessàries per a adequar les dotacions de la urbanització i implantar aquells serveis urbanístics dels quals manca; 2) procedir a separar les finques registrals que contenen els vials i les places públiques dels romanents de les finques registrals que contenen sòl lucratiu i 3) establir un tipus d'ordenació que permeti edificar i segregar els solars que no es van construir en el seu moment.
Que la UE 87/01 del PGOU 1998 de 25.144 m² té el seu origen en dues parcel·les, posteriorment segregades una en 17 finques abans de 1979 i l'altra en 10.
La situació de fet és que l'Urbanització de Es Pinaret continguda a la UE/87-01 constitueix un sector del sòl urbà que ja va ser classificat com a tal en el PGOU de Palma de 1985 per constituir en el moment de la redacció d'aquest instrument de planejament un nucli d'edificació consolidat
Des d'un principi, la urbanització disposa d'una xarxa viària que té un nivell de consolidació suficient. Que els titulars han manifestat la seva voluntat de cedir els terrenys d'espais lliures de 1.451 m² (Plaza pública) i de 4.383 m² de vials, sense contraprestació i que la UE no requereix de cessions de sòl lucratiu.
L'àmbit disposa d'una xarxa interior de distribució d'aigua per a la seva connexió provisional a un sondeig. Que s'ha intentat aconseguir la connexió a la xarxa general d'aigua potable (requerint acudir el punt de connexió més pròxim que es troba en "S'Hostalot" a 600 metres.
La qüestió de les aigües residuals en els habitatges que es van implantar fins a 1985 es va resoldre mitjançant la dotació de les corresponents fosses sèptiques
La urbanització Es Putxet està electrificada des dels seus orígens. Tots els habitatges que s'han implantat al llarg dels anys i que actualment són 25, disposen de subministrament elèctric amb comptadors independents. Es requereix modernitzar la xarxa mitjançant l'eliminació de l'actual estació transformadora, traslladar la torre amb tripolar existent i construir un nou centre de transformació en caseta.
Enllumenat: Els vials i plaça pública es troben il·luminades amb fanals metàl·lics.
Que entre 1973 a 1985 es concedeixen llicències d'edificació. abans de l'any 1979
De les 33 parcel·les de l'assentament 25 d'elles es troben edificades i destinades a un ús residencial, això és, el 76% de les parcel·les. Sis parcel·les cadastrals són sòl sense edificar i una es destina a un petit magatzem
La superfície mitjana de la parcel·la és de 605 m² i la superfície mitjana de l'habitatge construït és d'1 50 m². L'antiguitat mitjana dels habitatges construïts és 1976.
Que el primer intent de constitució de Junta de Compensació es fa en 2006, però que per problemes amb l'equip professional, es decideix canviar en 2016 però no es contracta fins a 2020).
Manifesta que el nucli té la consideració de sòl urbà consolidat per comptar amb vials asfaltats, voreres, plaça pública (no cedida), xarxa de proveïment interior i enllumenat públic.
Manifesta que tenint present els antecedents obliga a reconsiderar la desclassificació per a conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable, establint-se un sistema que permeti la compleció dels serveis urbanístics d'acord amb les circumstàncies del cas, prevalent, si fos el cas, el sistema de cooperació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Anàlisi

L'al·legació realitza una descripció detallada de l'origen de l'assentament, les segregacions, nivell de consolidació de la urbanització, nivell de consolidació de l'edificació, així com els intents de gestionar la UE unitat d'execució 87-01 Son Puig- Es Pinaret, Es Putxet.

És cert, que consta l'aprovació de les Bases i Estatuts de la Junta de Compensació; però també es constata que no s'ha aprovat el projecte de compensació, tampoc s'ha presentat ni aprovat cap projecte d'urbanització i que, tampoc, s'han executat les previsions del PGOU 1998.

La reclamació que és una zona de sòl urbà consolidat per la urbanització no es fonamenta en la realitat; precisament de la pròpia al·legació es constata que: no compten amb les infraestructures de proveïment d'aigües i, tampoc, amb la de sanejament. L'absència d'aquestes xarxes en el nucli i tampoc en la seva contigüitat immediata, impedeix que pugui aplicar-se el règim de compleció de l'article 29.2 de la LUIB per a aconseguir la condició de soles les diverses parcel·les del seu interior. El problema és que no té els requisits de l'article 19 de la LUIB per al seu reconeixement amb la classificació de sòl urbà.

En efecte, donat el seu nivell d'urbanització i situació d'aïllament (és confrontant en tot en el seu perímetre amb el sòl rústic) és un àmbit en el qual concorren els requisits establerts en l'article 2. del Decret llei 9/2020, de 25 de maig i la DT 11 de la LUIB.

D'una altra part, el seu caràcter aïllat impossibilita la integració urbana del nucli; igualment, és inviable que 33 parcel·les puguin assumir el conjunt d'obligacions perquè els terrenys puguin ser classificats com a sòl urbanitzable, assumint els costos de connexió a les xarxes d'infraestructures d'aigua i clavegueram, implantar les reserves de sòls dotacionals i d'espais lliures exigides per la LUIB i el PTIM i finalitzar la urbanització interior de l'àmbit. A més, és obligació la cessió del 15% de l'aprofitament (en aquest sentit, els titulars al·legants, manifesten el seu rebuig a la cessió de parcel·les d'usos lucratius a l'Ajuntament).

En conseqüència, l'opció que queda és la de la seva classificació com a sòl rústic, si bé en tractar-se d'un assentament ja existent, es proposa reconeix com a nucli rural, la qual cosa li permetrà l'aplicació de mesures ambientals per a reduir impactes.

De manera complementària, tenint present els antecedents es proposa incorporar en la següent fase la previsió que el NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet NR/87-10, disposi d'un règim transitori per termini de quatre anys (des de l'entrada en vigor del POD) en el qual es permeti que puguin edificar-se les parcel·les que tinguin una superfície menor a 7.000 m² sempre que ja estiguessin constituïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB i disposin d'una superfície major que la mitjana de les parcel·les del nucli rural. I això, perquè en la superfície de 7.000 m² que amb caràcter ordinari s'estableix com a parcel·la mínima per al conjunt de nuclis rurals, provenen de l'assimilació de la superfície mínima establerta en el PGOU 1998 per als nuclis rurals ordinaris (PL); i aquest assentament Es Pinaret, Es Putxet té uns antecedents diferents (amb classificació formal de sòl urbà) que justifica aquest tractament transitori.

És a dir, una parcel·la major de 800 m² en NR/8710. Per tant, es preveu -segons l'estructura cadastral actual- que únicament reuneix condicions per a edificar una parcel·la en el NR/87-10.

En conseqüència, es proposa desestimar l'al·legació, sense perjudici de l'ajust de la normativa que s'exposa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

18044

Síntesi.

1. En aquests apartats es qualifica el Pla General de Palma d'insostenible per haver previst un creixement desmesurat i promocionar grans superfícies comercials en detriment del comerç de proximitat.
2. Es posa en dubte l'ordenació dels Sistemes Generals d'Espais Lliures en determinats sectors (els constitutius de l'Eixample de Ponent) afirmant que es redueix la seva superfície respecte dels establert en el pla general vigent. Això li porta a concloure que el Pla General està realitzant un "urbanisme a la carta" amb la finalitat de generar "beneficis injustificats".
3. Es manifesta l'existència de deficiències en la Normes del Pla General i les Ordenances del POD; en concret Norma 2.1.7; 2.1.8; 4.2.5; i del POD: article 2.1.5 i 3.5.2.
4. Es critica la solució alternativa al Nus entre la Ma19 i Ma30 per considerar que incrementa encara més els desplaçaments cap a aquest punt. Se sol·licita estudiar una altra solució més viable que no contribueixi a augmentar els fluxos motoritzats

Anàlisis.
Apartats primer i segon:

L'ordenació estructural i detallada que incorpora el PG i el POD aprovat inicialment han assumit i respecten els principis del desenvolupament territorial i sostenible tant de l'article 3 del RDL 712015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana com en l'article 3 de la Llei 1212017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

La voluntat que ha guiat al Pla de Palma, ha estat incitar la metamorfosi del model territorial en un més mesurat, ambientalment sensible, socialment cohesionat i expressiu, per tant, d'una nova cultura urbana. Aquest canvi de patró exigeix un urbanisme més innovador i menys agressiu, més conseqüent amb la funció social que impregna i dona sentit a aquesta disciplina, més atent a la qualitat dels espais urbans, a respondre a les necessitats reals de la població, a proporcionar habitatges dignes situats en entorns urbans integradors i amables. Un nou urbanisme que sàpiga apreciar la seva matèria primera (el territori, el sòl) com un recurs escàs que cal saber transformar amb l'únic objectiu de «fer ciutat per als ciutadans».

Aquest axioma d'ordenació urbanística compta amb dues manifestacions paradigmàtiques:

1. En primer lloc, avaluar -abans que acudir a reclassificacions de sòl rural- les capacitats de transformació qualitativa que presenta la fàbrica urbana existent, a fi d'acomodar un percentatge significatiu de les necessitats de nou habitatge que anuncien les projeccions realitzades a aquest efecte. Efectivament, en la Memòria Social del present Pla General s'exposa que, de l'oferta residencial de nou habitatge -30.869 unitats continguda en el nou model de ciutat,21.186 és a dir, el 68,63 %del total es resol en el sòl classificat com a urbà, bé en actuacions de transformació urbanística (8.347 habitatges), bé en sòl urbanitzat vacant (9.438 habitatges), bé mitjançant l'optimització del sòl urbà ja edificat (3.401 habitatges). Això significa que l'oferta a resoldre en el sòl urbanitzable -el 31,37% restant- ascendeix a 9.683 unitats, de les quals el 47,56% (4.605) es destinaran a desenvolupar fórmules residencials d'habitatge social o protegit.

   No obstant això, per a completar l'oferta total contemplada -52.104 habitatges- s'ha comptat amb la necessària activació del parc residencial existent desocupat (10.075 habitatges) i el que es preveu es desocuparà per desaparició de llars durant la vigència del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Nou Pla General (11.160). Això significa que l'oferta a satisfer en el sòl urbanitzable suposa el 18,58% de la total contemplada en el Nou Pla General de Palma.

2. Aquesta distribució percentual de l'oferta de nou habitatge permet que la superfície de sòl destinat a extensió de la ciutat sigui molt moderada (especialment, en comparació amb els plans generals antecedents): un total de 193,43 ha de sectors de sòl urbanitzable amb ús global residencial i de 95,84 ha de sectors amb ús global de serveis terciaris. Afegint la superfície de sistemes generals adscrits (24,28 ha.), el creixement urbà total proposat ascendeix a la xifra de 313,5463 ha, quantitat ostensiblement inferior a la del Pla General vigent abans de l'entrada en vigor del Decret 8/2020 (494,71 ha), però fins i tot amb posterioritat (que és de 375,33 hectàrees, tal com es justifica en el Capítol II de la Memòria Justificativa) i a la prevista en l'Avanç de 2014 (496,85 ha). Òbviament, aquest volum de sòl urbanitzable compleix els límits al creixement regulats en la Norma 6 del PTIM.

És a dir, no hi ha cap creixement desmesurat ni el model d'ordenació pot ser titllat de desenvolupista, sinó tot el contrari.

D'altra banda, l'ordenació estructural del nou Pla General de Palma aposta per conferir al creixement urbà proposat de la complexitat soci-funcional necessària per a incentivar la construcció d'un model urbà-territorial sostenible. Aquest repte ha quedat certificat en les següents decisions:

1. En primer lloc, destaca l'aposta ferma per no alimentar la generació de nous espais destinats exclusivament al desenvolupament d'activitats econòmiques. Amb això es persegueix posar en pràctica una nova estratègia d'ordenació que fomenti la proximitat en la localització de la residència i ocupació. Els únics sectors de tal condició són Son Pardo, Ses Calafates i Torre Redona. Es tracta de tres peces de petita escala que, en conjunt, a penes aconsegueixen les 22,59 ha, representant un minso 7,80% de la superfície total del sòl urbanitzable proposat. A més, alguns d'aquests sectors compten amb limitacions d'implantació d'usos residencials per servituds acústiques aeronàutiques. A ells cal unir l'àrea ordenada, però no executada, pertanyent al Parc Bit per a la qual es mantenen les determinacions vigents. L'edificabilitat conjunta d'aquests quatre sectors 233.306 m² representa el 41,20% del sostre edificable total destinat a usos no residencials (566.256 m²).

2. En segon lloc, del volum edificable destinat a usos no residencials (566.256 m²), el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials. Aquesta dada expressa la intenció del Pla General de Palma per configurar un model de ciutat, a més de densament eficient, adequadament nodrit d'usos complementaris a l'habitatge en posicions pròximes, a fi de generar una "ciutat de distàncies curtes".

Les reflexions exposades en els paràgrafs precedents, permeten concloure que el model de ciutat confeccionat pel Pla General de Palma no solament no és expansiu, com s'afirma en l'al·legació, sinó que, a més, fomenta el desenvolupament d'activitats terciari-comercials vinculades al nou teixit residencial evitant costi el que costi, la proliferació de noves grans superfícies comercials. Per a les actuacions de transformació urbanística propostes ex novo pel Pla General en el sòl urbà s'han seguit idèntics criteris de cohabitació i multifuncionalitat que en el sòl urbanitzable tractant, en definitiva, de bandejar el "urbanisme d'un sol ús".

Si en diagnosticar la Memòria Justificativa, persistís algun dubte interpretatiu pot observar-se, com a argument de ratificació del principi de la "proximitat funcional", que en els objectius per

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a l'ordenació detallada de les Fitxes de Planejament i Gestió dels sectors de sòl urbanitzable es fa referència (apartat 8.1 "Determinacions complementàries") al desenvolupament dels criteris i objectius establerts en l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa. Entre ells, destaca el següent objectiu: "a fi d'assegurar l'efectivitat d'aquesta infiltració funcional en l'espai urbà, es recomana que el comerç i els serveis de proximitat ocupin, almenys, 60% de les plantes baixes coadjuvant a la transferència, l'intercanvi i la interacció subjacent a la relació -entre l'edificació i l'espai del carrer- que aquest tipus d'usos indueix".

A més, contràriament a l'afirmat en l'al·legació, la documentació complementària del Pla General inclou un Estudi de Mobilitat on, entre altres aspectes, s'analitza l'impacte de la mobilitat generada per les noves actuacions previstes proposant solucions per a absorbir l'increment de desplaçaments en termes de mobilitat sostenible.

Finalment, no han d'existir dubtes sobre la ferma aposta del Pla General per incrementar les ràtios actuals de Sistemes Generals d'Espais Lliures. L'estàndard que s'aconsegueix en el Nou Pla General de Palma per al Sistema General d'Espais Lliures és de 7,51 m²/habitant (si s'aplica a 518.435 habitants a data 2040 i s'incrementa amb l'oferta de 61.674 places turístiques i ETV), un 50% superior al mínim legal de 5 m²/habitant. Aquesta xifra és, també, considerablement superior a l'estàndard actual que ascendeix a 5,30 m²/habitant. El valor obtingut s'incrementaria fins als 8,96 m²/ habitant si es considera la superfície total "real" del Sistema General d'Espais Lliures; és a dir, 5.195.725 m².

La inclusió/adscripció de Sistemes Generals a l'interior dels sectors compleix escrupolosament la Norma 7 del PTIM, per la qual cosa no cal referir-se a una política de "urbanisme a la carta". En concret, en el SUB 32-01 s'incorporen un total de 110.787 m² de sistemes generals. A això cal unir una reserva mínima de 56.659 m² de sistemes locals d'espais lliures -és a dir, un 13,75% de la superfície total de sector- més els sistemes locals d'equipaments establerts en l'article 43.4 de la LUIB. No hi ha, per consegüent, cap reducció de les càrregues previstes en el pla general vigent. Aquestes dades han d'ajudar a confirmar l'envit per la qualitat urbana realitzat per aquest Pla General per a l'Eixample Residencial i bandejar cap percepció sobre el seu caràcter ofensiu en termes econòmics per generar beneficis injustificats. En aquest sentit, destacar que els Estudis Econòmics del Pla General, sense perjudici de procedir a la seva revisió en la següent fase, s'adapten a la legislació vigent en aquesta matèria avaluant les càrregues i beneficis de cada actuació.

Finalment, indicar que els usos globals proposats per als sectors estan degudament justificats. És més, una de les decisions més determinants adoptada pel nou Pla General de Palma és identificar uns certs sectors on promoure el desenvolupament de teixits urbans mixtos en els quals la presència d'usos terciari-productius assumeixi una proporcionalitat rellevant. Són, precisament, els casos de Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis, on els serveis terciaris consumeixen el 30% de l'edificabilitat total assignada a e s t o s sectors. L'objectiu d'ordenació perseguit és encoratjar la implantació d'una àrea de centralitat adjacent al Polígon Industrial de Can Valero, situada en els marges de dues artèries viàries d'important jerarquia: la carretera de Puigpunyent i el Camí dels *Reis.

Però l'aposta pels serveis terciaris no és una posada per les grans superfícies, sinó donant preferència al comerç de proximitat. Ni el PG ni el POD preveuen de manera expressa la implantació de cap nou Equipament Comercial d'abast territorial; cas de formular-se la proposta haurà d'incloure's en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, realitzar un estudi de mobilitat i complir els requisits del PECMa, que en l'actualitat són molt restrictius. A més, el nou Pla General assegura que en els Plans Parcials i Plans Especials en els quals es disposi d'un volum d'edificabilitat comercial de manera que en qualsevol tram de 250 m de vial, puguin implantar-

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

se un o diversos equipaments comercials el sumatori de superfície dels quals edificada aconsegueixi els 4.000 m², es considerarà una àrea planificada d'acumulació d'equipament comercials i l'instrument d'ordenació detallada ha de complir els requeriments de l'article 49 del PECMa

Finalment, és necessari recordar que en les parcel·les de sòl urbà (no sotmeses a actuacions de transformació) amb qualificació urbanística L o M (amb usos predominants industrials) que comptin amb ús comercial compatible, únicament es podrà autoritzar la implantació de nous establiments comercials amb un màxim del trenta per cent (30%) de la superfície edificable de la parcel·la en què se situen i sense superar els 1.500 metres quadres construïts

Apartat Tercer: A continuació, es procedeix a revisar l'al·legació en matèria de les normes del Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada

1. Norma 2.1.7. L'actuació SUB 76-01 Son Bordoy va ser aprovada pel Consell de Govern el 30 de març de 2012 existint la vinculació legal que sorgeix de la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, per la qual cosa s'ha sumit l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 (ara, SUB 76-01) Son Bordoy (expedienti 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). Per tant, el planejament general està vinculat per aquesta legislació autonòmica.

2. Norma 2.1.8. Les noves condicions d'ordenació establertes per al ARI_PE 79-01 Ses Fontanelles tracten, precisament, d'impedir l'execució del macrocentre comercial previst en el planejament vigent. Per a això, mantenint l'edificabilitat total (a fi d'evitar supòsits indemnitzatoris que serien inassumibles per la corporació local), es realitza un replantejament de l'actuació sustentat en la diversificació d'usos de manera que l'edificabilitat terciària queda reduïda a 47.715 m². I tot això, promovent un model d'ocupació del territori més concentrat que permetrà alliberar terrenys per al seu destí a sistemes d'espais lliures millorant la connectivitat entre la zona humida Ses Fontanelles i el front litoral.

   L'edificabilitat que en el ARI Ses Fontanelles s'estableix per a l'ús de serveis terciaris no pot pensar-se que es destini íntegrament a serveis terciaris. Precisament, la reforma del Sector Ses Fontanelles es planteja per a evitar la construcció de 96.000 m² de gran superfície comercial. Per això, l'edificabilitat de serveis terciaris s'ha reduït a 47.715 m², i de manera majoritària, l'edificabilitat de serveis terciaris no podrà destinar-se a equipaments comercials d'abast territorial per quedar aquests restringits per les limitacions del PECMa en l'àrea de Palma.

   Per això, no pot acceptar-se l'afirmació que la concentració de superfícies comercials es fa en l'ARI de Ses Fontanelles i en el ARI de Son Busquets. A més, ha de recordar-se que en els Plans Especials en els quals es disposi d'un volum d'edificabilitat comercial, de manera que en qualsevol tram de 250 m de vial, puguin implantar-se un o diversos equipaments comercials el sumatori de superfície dels quals edificada aconsegueixi els 4.000 m², es considerarà una àrea planificada d'acumulació d'equipament comercials, i en aquest cas les condicions d'implantació a establir per l'instrument d'ordenació detallada compliran els requeriments de l'article 49 del PECMa

3. Norma 4.2.5 i Article 2.1.5. La Norma 4.2.5 regula l'obligatòria adaptació del Pla General de palma al "Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca. En el seu

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

apartat 5 disposa, en compliment d'aquest Pla Sectorial, que el POD delimitarà els Equipaments Comercials de Grandària Gran (entre 1.501 i 40.000 m²) localitzats en el municipi de Palma. Per la seva part les subcategories dels usos terciaris contemplades en l'Article 2.1.5 del POD es corresponen expressament amb les establertes en el PECMa, les determinacions del qual han de ser tingudes en compte pel Pla General i, en desenvolupament d'aquest, pel Pla d'Ordenació Detallada.

En efecte, no cal presumir que la redacció donada a l'article 2.1.5 del POD sobre la tipologia d'establiments comercials suposa que el nou Pla aposta per les grans superfícies. Aquest precepte (l'article 2.15 del POD) estableix els diversos usos detallats en els quals es divideix l'ús comercial; aquesta classificació es fa conforme al Pla insular d'equipaments comercials (PECMa) aprovat. El POD necessita definir l'ús d'Equipament Comercial d'abast territorial Comarcal i d'abast territorial Insular (superiors a 4.000 m² de superfície comercial) perquè ja existeixen autoritzats a la nostra ciutat i no poden deixar-se en situació jurídica d'inadequació. La normativa del POD s'ajusta a l'establerta en el PECMa vigent. El POD seguint el mandat del nou PG es limita 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 a implantar els esmentats tipus d'equipament comercial hauran de ser formulades en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial dins dels límits del Pla General i incorporant l'estudi de mobilitat generada previst en l'article 69 del PECMa. Els límits són importants. En les fitxes del Pla General s'estableix per a cada sector l'edificabilitat mínima amb destinació a usos de serveis terciaris.

Amb caràcter general les parcel·les amb qualificació de serveis terciaris no tenen la consideració de parcel·les comercials plenes excepte quan estiguin identificades com a equipaments comercials o es trobin edificades amb destinació a comercial en més del 50% de l'edificabilitat. D'una altra part, el POD no identifica parcel·les d'equipament comercial excepte les edificades. Per això, en totes les parcel·les no edificades a l'entrada en vigor del nou pla amb qualificació de serveis terciaris, l'ús comercial es considera compatible amb un màxim del 30% de l'edificabilitat (és a dir, no té el caràcter d'ús ple)

No obstant això, per a millorar la regulació es proposa incorporar a l'article 2.3.7 del POD que, en les parcel·les qualificades amb ús detallat de serveis terciaris pels Plans Parcials o Plans Especials de desenvolupament del Pla General, l'ús comercial tindrà el caràcter de compatible.

En aquest article ja es recull que en congruència amb l'article 26 del PECMa, en les parcel·les de sòl urbà (no sotmeses a actuacions de transformació) amb qualificació urbanística L o M (amb usos predominants industrials) que comptin amb ús comercial compatible, únicament es podrà autoritzar la implantació de nous establiments comercials amb un màxim del trenta per cent (30%) de la superfície edificable de la parcel·la en què se situen i sense superar els 1.500 metres quadres construïts.

A més, es proposa incorporar en l'article 2.3.7 del POD que les parcel·les qualificades S del sòl urbà amb ordenació detallada ja establerta (excepte quan ja es trobin edificades amb més del 50% de la seva edificabilitat amb destinació a comercial en el moment d'entrada en vigor del nou Pla) es consideraran parcel·les en les quals l'ús comercial al detall serà com a màxim del 30% de l'edificabilitat total permesa en una parcel·la (conforme a la regulació de l'article 25.3 del PECMa

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En la Norma 4.2.6 ja es disposa com a obligatori (no com a recomanació) que 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.

Igualment, es proposa millorar la regulació del Pla General, establint en la Norma 4.2.6 que en cap cas, en els sectors d'ús global residencial l'edificabilitat destinada a ús comercial podrà superar el 30% de l'edificabilitat total i que en cap cas podrà superar el límit específic que s'estableix en aquesta respectiu de cada sector. I es completa aquesta regulació establint en les fitxes de desenvolupament dels àmbits de sòl urbanitzable i del Pla Especial de Son Busquets la limitació que només un màxim del 30% de l'edificabilitat terciària assignada al sector podrà destinar-se a usos comercials.

- La modificació a la qual es refereix l'al·legació es troba en procés d'aprovació definitiva pel que el POD l'ha incorporat en el seu article 3.5.2.

  No obstant això, no es considera oportú alterar la profunditat edificable en zona B en la planta baixa quan aquesta es destini a usos no residencials.

Apartat Quart. El nus del Coll d´en Rabassa, en els marges de la qual s'assenteixi en complex d'oci "Fan Mallorca", és una proposta de caràcter orientatiu contemplada en el Pla General la finalitat del qual és aportar una solució alternativa a la remenada en el PDS de Carreteres que integri consideracions de caràcter urbanístic i de mobilitat sostenible per a aconseguir una articulació més amable amb la ciutat preveient creus no motoritzats, assegurances i confortables, tenint en compte el transport públic i minimitzant la barrera física actual. Tot això garantint el moviment principal de trànsit entre la Ma19 i la Ma30 sense cap interferència.

Conclusions.
Es proposa estimar parcialment en el sentit expressat (en relació amb les millores de regulació en la Norma 4.2.6 del Pla General, article 2.3.7 del POD i en les fitxes de les actuacions remeses a Pla Parcial sobre el caràcter compatible de l'ús comercial, amb les limitacions del 30% de l'edificabilitat amb destinació a serveis terciari); es desestimen la resta pels motius exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

18055

Síntesi.
Sol·licita la inclusió de la parcel·la 24 del polígon 27 de Palma dins de la delimitació del sector SUB 58-01 Son Cladera nord.

Anàlisi.
La parcel·la en qüestió ha quedat classificada com a sòl rústic a fi de donar compliment al PTIM en quedar inclosa en una Àrea de Transició d'Harmonització. Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT), les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar a les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seua proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dona en el Pla General de Palma.
A més, l'àmbit es troba inclòs en l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", entre els objectius d'ordenació de la qual es troba la racionalització de l'ocupació del sòl per a això, òbviament, la preservació com a sòl rústic de les ATH resulta fonamental.
D'una altra part, la delimitació del sector SUB 58-01 Son Cladera nord ha estat qüestionat en altres al·legacions que pretenen que quedin excloses les edificacions històriques existents; aquestes al·legacions han estat informades favorablement en la mesura que faciliten la gestió del sector.

Conclusió.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

18108

Síntesi:

Manifesta disconformitat amb l'ordenació prevista per a la parcel·la cadastral 1315614DD7811E, situada al carrer Aragó 123-125, inclosa al Nou Pla General a l'ARI-PE/63-01 Aragó ia la UE/63-01 al planejament vigent . Argumenta que la nova ordenació condueix a una situació d'inexecució. Demana audiència directa als afectats. Demana l'exclusió de la parcel·la de l'àmbit de gestió argumentant una anticipació de la gestió. S'aporta avantprojecte d'habitatges.

Anàlisi:

En primer lloc, cal manifestar que la UE/63-01 no ha aconseguit desenvolupar-se després de més de dues dècades de vigència del PGOU 98. Es va modificar el seu àmbit per a una millor gestió el 2007 sense que això hagi suposat la consecució dels objectius d'ordenació previstos. En una situació similar es troben diverses de les unitats d'execució confrontants a l'objecte d'al·legació, per la qual cosa el Nou Pla General ha d'optar per delimitar una actuació integral per a aquest front, que permeti viabilitzar el desenvolupament de l'operació, fins i tot poden establir el seu desenvolupament una gestió asistemàtica per a determinats àmbits, o l'exclusió d'algunes parcel·les, per a la seva viabilitat i desenvolupament, una vegada estudiada detalladament la situació urbanística de cadascuna.

Tenint present que la UE/63-01 no compta amb aprovació de projecte de reparcel·lació no es pot reconèixer el caràcter transitori; per tant, es tracta duna actuació de transformació en sòl urbà que s'ha d'executar conforme a les exigències de la LUIB; no obstant les determinacions del PGOU 1998 per a la UE/63-01 no es poden reproduir de forma mimètica en el context del nou Pla General (que s'ha d'adaptar a la LUIB) perquè si es delimita com una unitat d'execució pel POD, es configura com una actuació de renovació però que només compta amb una cessió de viari sense reserves dotacionals de l'article 29.3 LUIB (com a mínim el manteniment de les reserves dotacionals de la ZOU). D'altra banda, no es tracta d'una situació urbanística que es pugui integrar en el supòsit de la DT onzena de la LUIB (on en alguna situació es podria accedir a mantenir els paràmetres del PGOU per a la unitat d'execució).

Per això, resulta inviable accedir a la sol·licitud de l'al·legació, això és mantenir els terrenys dins de la unitat d'execució amb els paràmetres del PGOU, sinó que s'ha d'integrar a l'àmbit més gran d'àrea de reforma interior previst al document d'aprovació inicial del PGOU per a les parcel·les on l'execució de les propostes del PGOU no s'han pogut desenvolupar, i l'àrea ha de ser objecte de Pla Especial per a l'establiment de l'ordenació detallada.

D'un altre costat, tenint present altres al·legacions, es proposa realitzar la previsió en la normativa que la delimitació del ARI/63-01 pugui ser ajustada pel Pla Especial en els següents termes per a garantir i facilitar la consecució dels objectius perseguits: en primer lloc, podrà ser ampliada per a incorporar parcel·les que es trobin/troben 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/hagen procedit a emplenar 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 en les quals la persona titular del mateix faig realitzat la cessió de l'espai públic delimitat per l'alineació del Carrer de Aragó i procedit al compliment dels deures

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de compleció de la urbanització de l'espai públic, quedant legitimada en aquest cas per a edificar segons les condicions del PGOU 1998 de manera transitòria.

Es proposa desestimar l'al·legació presentada, sense perjudici d'establir la previsió en la normativa amb la finalitat exposada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

18147

Síntesi.
Una empresa és titular d'una parcel·la de 9,9 hectàrees confrontant amb el barri de Son Ferriol. Actualment, la Parcel·la està classificada com a sòl rústic comú en la categoria d'àrea de transició ("AT'). En el PTIM es troba una part en sòl rústic comú de transició, diferenciant dues zones: àrea de transició de creixement ("AT-C"), susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà; i àrea de transició d'harmonització ("AT-H"), destinada a garantir una transició equilibrada entre les diferents classes de sòl. També, en el PTIM una altra part de la Parcel·la és qualificada com a àrea d'interès agrari intensiu.
En el document del nou PG aprovat inicialment, la parcel·la és classificada com a sòl rústic comú, una part en la subcategoria d'àrea de transició d'harmonització i una altra, en la subcategoria d'àrea d'interès agrari. En la Parcel·la hi ha construccions incloses en el Catàleg del PGOU vigent
Sol·licita la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable de 5,1 hectàrees que garanteix una correcta continuïtat, integració i rebliment de la trama urbana del nucli de Son Ferriol i permet acollir les futures necessitats de creixement d'aquesta zona. Acompanya estudi justificatiu en el qual es proposa com a ordenació seguir la trama urbana del nucli de Son Ferriol, respectant els eixos viaris, amb una ordenació extensiva de baixa altura (tres plantes). Proposa una edificabilitat de 0,58 m2c/*m2s, amb una densitat de 51,93 habitatge/ha. Proposa la cessió voluntària i gratuïta de la resta de la Parcel·la no inclosa en la proposta del nou Sector Son Ferriol així com el conjunt edificatori protegit "Son Gofis".

Anàlisi.
Com a qüestió prèvia, és necessari recordar que sobre aquests terrenys ja va haver-hi una iniciativa per a la seva classificació com a urbanitzable a l'empara del règim excepcional de reserves estratègiques de sòl. Aquesta iniciativa finalitza quan el 21 de gener de 2014, l'Ajuntament va emetre un Informe Preceptiu i Vinculant en el qual "no considerava ni oportú ni convenient seguir endavant amb la tramitació de la Reserva Estratègica 23/2018 de Son Ferriol"
D'una altra part, ha d'aclarir-se que segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització.
El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar en les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seva proposta de sòls de creixement; l'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C.
Per tant, les AT-C indicades en el PTIM no són -en tots els casos- d'obligada assumpció com a sòl urbanitzable en els processos de revisió del planejament general. El PG dins de les AT-C determinada aquelles que són les més apta per al creixement. A més, ha de recordar-se que continua computant com a sòl de creixement de la Norma 6 del PTIM sectors del PGOU 1998 que han estat urbanitzats, per aprovar-se amb posterioritat a l'entrada en vigor de la LDOT.
Si es classifica tot el sòl identificat com AT-C en el PTIM com a sòl urbanitzable de creixement (residencial, turístic o mixt), sens dubte, és una proposta que té un resultat que supera els límits de creixement establerts en la Norma 6 del propi PTIM.
Com resulta del mandat de la LUIB 2017 i el TRLSRU 2015, el Pla General únicament ha de classificar com a urbanitzable (és a dir, proposar com a noves actuacions de transformació en el sòl que prèviament té el caràcter de rústic) l'estrictament necessari per a les necessitats de la població i, a més, condicionat al fet que es troba en les localitzacions que millor s'insereixin en el nou model urbà i territorial adoptat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En aquest cas, es tracta d'una parcel·la confrontant a un nucli urbà aïllat, separat del nucli principal. A més, la parcel·la es localitza en la posició aquest de Son Ferriol i, per tant, en la més allunyada al nucli principal de Palma.

El nou Pla General evita el creixement dels nuclis urbans secundaris, excepte en casos justificats (quan se situïn en l'eix de Parcbit- Universitat-Palma, en la mesura que poden afavorir la integració urbana d'aquests grans equipaments púbics i d'innovació ja materialitzats i que compta amb una important xarxa de transport públic).

En els nuclis secundaris aïllats (no situats en l'eix descrit), el Pla proposa el manteniment del seu estat actual i, només quan resulta necessari, planteja a l'interior del sòl urbà ja reconegut, alguna actuació de renovació urbana. Però descarta qualsevol actuació de nova urbanització que impliqui passar sòl rústic a urbanitzable.

Aquesta decisió resulta congruent amb els objectius adoptats per a configurar el nou model urbà-territorial: evitar creixements aïllats, per ser contraris a les orientacions d'exigència de compacitat i de mobilitat sostenible. A més, el nou Pla General tracta de preservar del desenvolupament urbà als terrenys classificats com a sòl rústic de la zona de llevant i enfortir la creació del Parc agrícola en l'àmbit del Pla de Sant Jordi.

D'una altra part, l'ordenació proposada -encara que una part es destini a parcel·les unifamiliars en filera- compta amb una densitat mitjana-alta de 51,93 habitatge/hectàrea i una edificabilitat bruta de 0,58 m2c/m2s; són paràmetres superiors als del nucli de Son Ferriol.

D'una altra part, la proposta no incorpora el 20% mínim de sistema generals exigits per la Norma 9 del PTIM, únicament disposa una cessió del 11,13% per a espais lliures (que té la consideració de sistema local) i 11,69% de cessió d'equipament (dels quals, el 5% mínim serà de sistema local). Per tant, l'ordenació proposada compta amb un dèficit de sistema general de, almenys, el 14%.

En síntesi, es considera necessari mantenir com a sòl rústic aquesta zona, perquè no és necessària l'ampliació d'un nucli secundari aïllat. I, a més, resulta innecessari esgotar part de la capacitat de creixement del municipi amb 5,1 hectàrees en un sector que no contribueix reforçar la nova estructura urbana principal.

Conclusió.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

18234

Síntesi:
Sol·licita la inclusió en la base cartogràfica del Nou Pla de dues edificacions en estat ruïnós en sòl rústic a l'entorn de Gènova. Argumenta interès per a la seva recuperació i rehabilitació amb una sèrie d'usos.

Anàlisi
En relació a la cartografia base, el Nou Pla General integra la disponible i més actualitzada de l'Institut Municipal d'Innovació, i facilitada per l'Ajuntament. L'existència i/o legalitat de les edificacions no es vincula al seu dibuix en la base cartogràfica, si no que haurà d'acreditar pels mitjans legals oportuns. Els usos seran possibles en aplicació directa de la normativa, tal com es fa en la pròpia al·legació. En qualsevol cas en la següent fase, de conformitat amb el Pla Director de pedreres, es procedirà a un ajust de la regulació normativa. Es proposa per tant estimar parcialment l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

18341

Síntesi.

1. Considera la informació incorporada en la memòria social deficitària, respecte a la interpretació de les dades i la justificació de les edificacions que projecta el Pla, no donant resposta les problemàtiques especificades en la pròpia memòria, no concretant els usos dels equipaments. Sol·licita que es concretin les dades i es reformulin les propostes en funció del nou diagnòstic derivat d'aquesta concreció.

2. Es considera perjudicial l'ús residencial en tipologia J2e i F0a previst pel POD en l'actuació de dotació AD/30-01. BESTARD. S'argumenta possibles problemes de convivència amb persones en situació de desavantatge social. Es proposa la planificació d'un centre municipal de serveis socials (que doni resposta a una població de 5.000 persones que ja es troben, segons l'al·legació, en situació de desavantatge social en l'entorn, més aquelles persones que s'integrin en els futurs habitatges HPO prevista en aquest entorn, les quals també, segons l'al·legació es troben en situació de desavantatge social).

3. Es descriu la importància dels resultats de l'informe "Reforçar l'acció comunitària enfront de la Pandèmia del COVID-19), així com els resultats de diversos estudis, informes de la Conselleria de Salut i Consum del Govern, de la Taula d'Infància i Joventut del territori, així com del diagnòstic participatiu de l'equip comunitari, que destaquen la necessitat de prioritzar la salut mental i física de la infància així com la conformació d'hàbits saludables i una altra sèrie de qüestions. Que no s'han tingut en compte els estudis. Per tot això, es proposa augmentar la zona EL1b 30-10-P i convertir la zona EL0a en espai lliure públic, previstes en l'ordenació detallada de la AD/30-01.

4. Se sol·licita que l'element catalogat B/32-02 (localitzat a l'interior del sector de sòl urbanitzable SUB/32-02 Son Ximelis, sigui qualificat específicament com un equipament sanitari i sociosanitari per a la ubicació en el mateix d'un centre de salut i un centre de persones majors i dependents, davant la saturació que ja presenta el centre de salut Son Serra-La Vileta.

5. Se sol·licita que es doti de places d'aparcament públic i gratuït a aquest entorn, tenint en compte les condicions socioeconòmiques de la població resident en aquest entorn.

6. Se sol·licita es projecti la construcció d'un centre educatiu de secundària i de formació professional en la zona SUB/32-03 Son Ximelis.

7. Es demanda l'ampliació de l'escola municipal existent a Son Ximelis o la construcció d'una nova escola infantil. Sol·liciten la construcció d'un centre soci cultural i formatiu.

8. S'assenyala que des de la Coordinadora d'Entitats se sap que seran necessaris molts més serveis per les persones nouvingudes i per aquest motiu, sol·liciten la seva projecció en el Pla.

9. Sol·licita la construcció d'un nou centre de dia per a persones majors i dependents.

10. Se sol·licita augmentar la reserva d'espais lliures públics del SUB/32-03 Son Ximelis, 32-02 Cas Pastors i 32-01 Can Fontet, per a compensar l'impacte paisatgístic i ambiental que suposarà el desenvolupament d'aquests àmbits.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

11. Palma, Ciutat amiga de la infància. Es transcriuen les peticions realitzades pels joves usuaris del Centre Socioeducatiu de Naüm, i que se sol·licita, es tinguin en compte: Zones de jocs infantils amb casetes, circuits de bicicletes, pissarres gegants, etc. Als parcs i espais públics. D'accés lliure i gratuil.2. Sala d'espectacles tipus cinema, teatre, música i vídeo-jocs, gestionat per les entitats del Territori, pública i gratuita.3. Pista d'skate gran (com Sa Riera). Ampliació i millora de l'existent. Accés lliure i gratuil.4. Pista multiesports pública, d'accés lliure i gratuit.5. Centre de Salut. La infantesa i joventut veuen també la necessitat de millorar l'atenció sanitária.6. Punt verd.7. Rocòdrom i xarxes per joves, també als espais públics i parcs projectats, d'accés gratuil,8. Pàrquing suficient per les persones que viuen al barri, d'accés públic i gratuit.9. Camp de futbol 7 obert a tothom com a Sa Riera, d'accés públic igratuit.10. Internet al Barri i/o punts per connectar-se, d'accés públic i gratuït com a la Platja de Palma.11. Piscina a l'aire lliure pública i gratuila.12. Centre Comercial.13. Un edifici més gran per Naüm.

12. Se sol·licita l'ampliació del CEIP Son Anglada. S'aporten dos possibles alternatives.

13. Se sol·licita millorar i facilitar la implantació de carrils i aparcaments per a bicicletes.

Anàlisi:

1. La Memòria Social que incorpora el Nou Pla General dona resposta als requeriments exigits per la LUIB per a aquest tipus de document.
En l'article 39 de la mateixa s'indica que aquest document deurà, en primer lloc, avaluar i justificar les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. Queda aquesta obligació emplenada com pot comprovar-se en l'apartat 5 de la Memòria Social que s'ha sotmès a informació pública, apartat en el qual es detalla, amb l'objectiu d'establir la necessitat concreta d'habitatge social, la demanda i oferta concreta que es deriva de la realitat actual i del desenvolupament del Pla General.
En segon lloc, la llei exigeix a la Memòria Social, que avaluï l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere i els col·lectius socials, com a persones immigrants, majors i altres col·lectius mereixedors de protecció. Tot això queda integrat en el desenvolupament de l'apartat 2, 3, 4, 5, 6 i 7 de la Memòria Social sotmesa a informació pública.
S'incorpora fins i tot un apartat 8 específic per a l'avaluació de l'impacte amb perspectiva de gènere. Es proposa, per a facilitar la comprensió i l'accessibilitat a les dades, integrar de manera concreta en aquest apartat, igual que s'ha realitzat amb la perspectiva de gènere, incloure també l'impacte en col·lectius socials com la infància, adolescència, persones immigrants i persones majors i/o mereixedores de protecció.
En relació a la informació i el diagnòstic inclosos en la Memòria Social, es desconeix la fonamentació que condueix a l'al·legació a posar en qüestió les dades i el resultat d'aquest, sol·licitant-se la realització d'un nou diagnòstic. Només s'aporta en l'al·legació una sèrie d'informes i una exposició inicial de dades en relació a la realitat concreta de l'entorn urbà que s'estudia, sense que els mateixos suposin variació sobre els quals ja s'inclouen en la Memòria Social que s'ha aprovat inicialment.
Queda així justificada la idoneïtat de la Memòria Social inclosa en el Pla general i sotmesa a informació pública, sense perjudici que la mateixa pugui ser objecte d'ajustos menors quant a una major actualització de dades concretes, o la referència explícita a informes com els assenyalats en la pròpia al·legació (deu al temps recordar-se la impossibilitat de referenciar la quantitat de documentació analitzada per a la seva elaboració, no significant-se amb això que no s'hagi tingut en compte, tal com sembla entendre's de l'al·legació presentada) sense que per això hagi de qüestionar-se la validesa de la informació que s'inclou, ni tampoc del diagnòstic que de la mateixa es deriva. Es proposa,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

no obstant això, fer esment específic a la informació aportada per l'al·legació per a aquest entorn, estimant-se, de manera parcial, l'al·legació presentada en aquest apartat.

2. Es posa en qüestió la tipologia edificatòria derivada de la zona d'ordenança J2a i F0a assignada pel POD en l'actuació de dotació AD/30-01, davant els possibles problemes de convivència que la integració de població amb diferents segments de renda i/o situacions de desavantatge social, com a residents finals d'aquestes, pugui ocasionar, argumentant casos precedents en el municipi. En aquest sentit, tal com s'expressa en la pròpia Memòria Social del PG, la mixtura social, és un condicionant clau per al desenvolupament humà i la igualtat d'oportunitats, sent considerada pels Estats membres de la Unió Europea com la manera més eficaç de combatre l'exclusió residencial i la segregació.
Els objectius específics del POD per a aquesta actuació, parteixen, principalment, de la inserció d'una tipologia edificatòria allunyada del monocultiu de l'habitatge unifamiliar aïllat que presenta aquest àmbit per a, entre altres coses, poder facilitar l'accés a l'habitatge al major segment de població possible, incloent l'habitatge sotmès a algun règim de protecció en l'ordenació prevista, circumstància que no es podria realitzar, ni en la situació actual establerta en el planejament vigent, ni en la prevista pel nou POD si es proposés la tipologia unifamiliar en l'ordenació, a l'ésser d'impossible culminació, la viabilitat de la pròpia operació urbanística (exigida per llei) i la integració de HPO en la mateixa en aquest entorn, en una tipologia que no sigui la plurifamiliar. Es desestima doncs, l'al·legació presentada en aquest apartat.

3. La AD/30-01 es delimita sobre una parcel·la en la qual en el planejament vigent en l'actualitat es proposa la seva total qualificació com a ús privatiu residencial per a obtenir equipament mitjançant un increment d'edificabilitat. No obstant això, la necessitat de reservar terrenys dotacionals provoca que la materialització de l'edificabilitat proposada s'hagi de concentrar en una superfície neta de poca dimensió el que fa disposar d'un volum edificatori d'una alta intensitat per a l'entorn de Son Roca. En conseqüència, en la següent fase es proposa eliminar la AD-301-01 Bestard, mantenint els terrenys amb la qualificació del Pla General del 1998 (I2b).

3. L'ús detallat concret de l'element catalogat B-32-02, haurà de ser establert en el preceptiu Pla Parcial que desenvolupi el sector de sòl urbanitzable SUB/32-02 en el qual s'integra. Aquest instrument de planejament de desenvolupament és més adequat per a calibrar la idoneïtat d'aquesta construcció i el desenvolupament en la mateixa d'un ús sociosanitari (demandant de majors exigències en matèria d'accessibilitat i funcionalitat espacial). En qualsevol cas, es proposa incloure en la fitxa urbanística del sector SUB/32-02 que, la reserva dotacional per a equipaments exigida en aquest, haurà d'incloure de manera preferent la disposició de sòl per a un equipament d'aquesta categoria, havent de dimensionar la superfície i ús concret, en relació a la situació i demanda que, en el moment de redacció del Pla Parcial, tingui el centre de salut Son Serra-La Vileta. S'estima, de manera parcial , l'al·legació en aquest apartat.

4. El Nou Pla General estableix entre els seus principis axiomàtics (descrits en l'apartat 1 de la Memòria Justificativa) la conformació d'una nova Palma, com a ciutat amb una mobilitat sostenible. Per a això, es proposa una nova estratègia de mobilitat, en coordinació amb el que s'estableix en el Pla de Mobilitat Urbana sostenible, fonamentada en el foment del transport públic, la intermodalitat i l'establiment d'aparcaments dissuasius que permetin una millor gestió de la mobilitat.
Per a l'entorn objecte d'al·legació, el Pla General proposa el desenvolupament d'aquesta mena d'aparcaments en Cas Pastors, sòl urbanitzable que, en continuïtat amb Can Fontet i Son Ximelis, conforma el nou eixample de Ponent. Aquesta nova

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

infraestructura contribuirà a la minimització de la problemàtica d'aparcament present en aquest àmbit de la ciutat.

En qualsevol cas, el POD proposa per a l'entorn objecte d'al·legació la seva definició com a àrea urbana en la qual han de prioritzar-se l'execució de programes de millora i revitalització de barris. Es proposa l'AP-PGR/30-01 La Vileta, que té com un dels seus objectius generals, establir alternatives a l'aparcament en superfície. Aquest programa haurà d'establir un disseny finalista i detallat per a l'harmonització de la posada en càrrega de superfície de carrer i espai públic per a la configuració de places d'aparcament. Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, l'estimació parcial d'aquest apartat de l'al·legació.

6, 7, 8 y 9.) Es proposa incloure en la fitxa del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en l'apartat de criteris i objectius de l'ordenació detallada el següent: s'haurà d'establir de manera preferent la reserva per a equipaments docent, sociocultural, formatiu i d'atenció a persones majors i dependents, en coordinació amb el desenvolupament del sector SUB-32-01 Can Fontet i SUB/32-02 Cas Pastor, i amb les administracions competents en matèria educativa i social, a fi d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra, capaç d'atendre les necessitats de la població actual i la futura prevista. Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, l'estimació parcial d'aquest apartat de l'al·legació.

10) El PG ha proposat com a criteris d'ordenació estructural per al sector SUB/32-03 Son Ximelis, basats en un model de colonització urbana que reconeix l'arrel etimològica del suport territorial caracteritzat per la presència d'una xarxa de tàlvegs que s'integren en el sistema d'espais lliures i zones verdes proposta, tal com es justifica en la Memòria Justificativa (pàgina 352).
Es té en compte, per tant, i de manera independent a les mesures ambientals disposades en l'àmbit de l'avaluació ambiental estratègica d'aquest sector, la integració paisatgística de la seva proposta, donant-se així resposta a la sol·licitud de la pròpia al·legació.
D'altra banda, s'ha de manifestar, que el desenvolupament del sector deu, segons l'exigit en la pròpia LUIB ser viable. La cessió d'aquesta mena d'espais, per tant, i l'augment de la seva superfície no és discrecional, ja que una reserva excessiva per a sòl públic podria inviabilitzar la posada en càrrega del propi sector. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

11) En relació a les sol·licituds concretes d'instal·lacions a integrar en equipaments, es manifesta que en l'entorn ja es troben qualificats equipaments, com el EQ4a/AS-P 31-01-P i el EQ2b/DE-P 32-07-E públics, on ja es podria desenvolupar algunes de les peticions com les zones de jocs infantils, els circuits de bicicletes, pista de skate i rocòdrom, així com un edifici més gran per a Naüm. També es preveuen des del POD espais lliures d'ús públic on desenvolupar una oferta que ja respon a part d'aquestes sol·licituds concretes.
Quant a la previsió d'aparcament, centre de salut, ja s'ha informat en anteriors apartats d'aquesta mateixa al·legació.

En qualsevol cas, el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable de l'eixample de Ponent, en contigüitat a l'est de l'àrea urbana objecte d'al·legació, permetran el desenvolupament de totes aquestes sol·licituds concretes, en establir-se un important volum de reserves d'espais lliures i equipaments on es podrien implantar les mateixes, a més de la previsió d'espais comercials, de botigues i restaurants, que també podrien localitzar-se en aquesta mena de teixits urbans de manera més immediata que en l'àrea

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

urbana objecte d'al·legació, més consolidada i sense capacitat per la qualificació i els usos preexistents per a això. Es proposa en aquest sentit, estimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

12) El POD ja preveu, entre les seves determinacions, l'ampliació del CEIP Son Anglada, per la qual cosa es proposa acceptar en aquest sentit, l'al·legació presentada en aquest apartat.

13) El PG defineix una xarxa estructura de carrils bici per a tot el terme municipal, i estableix mesures per a la millora i implementació d'aquesta mena de mobilitat no motoritzada, més sostenible. El traçat i definició concreta dels carrils bici, s'establirà preceptivament en el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, instrument amb el qual el PG i el POD han d'estar coordinats i/o amb l'establiment de programes concrets. Aquest últim cas podria ser desenvolupat i/o assumit pel Programa de Millora i Revitalització de Barris previst per a aquest entorn. Es proposa en aquest sentit, acceptar l'al·legació presentada en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

18644

Síntesi.
Es diu titular d'una parcel·la classificada com a sòl rústic de règim general -sòl rústic comú (SRG), i qualificada íntegrament com a Sistema General de Comunicacions, Infraestructura de Comunicacions Tramviàries (SGC/TP_T-P), Codi 79-02-P. Indica que l'ordenació d'aquesta parcel·la continguda en la Revisió del PGOU inicialment aprovat no és coherent i racional des del punt de vista urbanístic i contrària a dret; pel que, sol·licita el manteniment de la classificació de sòl urbanitzable del SUP I – Son Garcies.

Anàlisi.
Cal recordar que els terrenys objecte de l'al·legació, van estar classificats com a sòl urbanitzable no programats pel Pla General de 1998 (SUNP-79-01) no obstant això no van arribar a desenvolupar-se. Posteriorment el Pla de Reconversió Territorial de Platja de Palma (PRI), les determinacions de la qual van desplaçar a les del Pla del 1998 en el referit àmbit de Platja de Palma, atribueixen als terrenys de Son Garcies la classificació com a urbanitzables inclosos en el sector (SUP-1 Son Garcies).
La veritat és que, en l'actualitat, després d'haver-hi transcorreguts més de 20 anys des que van ser classificats com a urbanitzables per primera vegada, no s'ha presentat cap iniciativa per al seu desenvolupament, que possibiliti l'inici de la seva posterior execució. Pel que aquest sector no compta amb ordenació detallada establerta, ni tan sols ha iniciat l'activitat d'execució, la qual cosa ve a constatar la dificultat de la seva transformació.
En efecte, (com exposa la Memòria del nou Pla General) l'àmbit compta amb fortes limitacions derivades de les afeccions sectorials: es troba subjecte a les servituds aeronàutiques (les edificacions no comprometran la seguretat de l'aeroport de Palma en les operacions de les aeronaus), a més de l'acústica (en quedar afectat parcialment per la zona de servitud acústic, no s'admeten nous usos residencials com tampoc dotacions educatives o sanitàries. D'una altra part, es troba en la zona límit d'afecció de carreteres (100 m. Autopista de Llevant) que afecta aproximadament el 43% del sector. I, finalment, es localitza parcialment en la Zona d'influència del litoral (55%) el que suposa restriccions en la intensitat (atribució d'edificabilitat).
Totes aquestes restriccions, unit a la petita grandària (3,9 ha) han dificultat el desenvolupament del sector.
El nou Pla General proposa la classificació com a rústic del sector SUP-1 Son Garcies; la seva classificació com a urbanitzable és innecessària a causa de les dificultats de conciliar en una ordenació racional tots els condicionants ambientals i sectorials que presenten els terrenys.
A més, la decisió que adopta la revisió del planejament es produeix una vegada transcorregut més de la meitat del segon quadrienni del PRI sense que ni tan sols s'hagi presentat el Pla Parcial per a la seva tramitació; pel que existeix un fracàs de les previsions de programació que va fer l PRI. Per això, la solució establerta pel Pla General Aprovat Inicialment no és contrària a dret i tampoc procedeix reconèixer la indemnització per pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, de conformitat amb l'article 48. a del Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana de 2015.
En el marc del nou model territorial que proposa el PG, són terrenys en posició adequada per a assegurar el manteniment i funcionament del servei de transport públic del tramvia. L'elecció d'aquests terrenys per al destí concret, es justifica en els estudis realitzats per la Direcció General de Transports. Per tant, es proposa la seva qualificació com sistema general de comunicacions i transports amb la classificació de sòl rústic.

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

18677

Síntesi
Sol·licita la modificació de la programació del Sector SUB-32-01 Can Fontet, per a passar a prioritat alta perquè sigui la mateixa que la prevista per als sectors SUB 32-02 Cas Pastor i SUB 32-03 Son Ximelis.

Anàlisi
En la fitxa del Sector SUB 32-02 Can Fontet del Document de Pla General Aprovat Inicialment, s'estableix per al desenvolupament i execució del sector l'ordre de prioritat mitjana, és a dir, el sector ha de desenvolupar-se (formulació del Pla Parcial i execució de la urbanització) dins del segon, tercer i quart quadrienni, de conformitat amb el que s'estableix en la norma 3.3.1 del Pla General. El quadrienni en concret, pot ser ajustat pel procediment simplificat de l'article 38.2 de la LUIB
D'altra banda, en el document de Pla General aprovat inicialment també es fixa la prioritat mitjana per al desenvolupament dels sectors (Son Ximelis i Cas Pastor). No obstant això, aquests dos sectors poden presentar el Pla Parcial en el primer quadrienni. Aquesta possibilitat que habilita el Pla General per a poder avançar l'execució dels referits sectors ve motivada perquè tant el Sector Son Ximelis com Cas Pastor comptaven amb pla parcial aprovat definidament, en desenvolupament del Pla General del 1998; per això, comptant amb caràcter previ una iniciativa per al seu desenvolupament i establiment de l'ordenació detallada, és conforme a les exigències de la LUIB que aquests dos sectors (per als quals s'alteren les determinacions estructurals pel nou Pla) es puguin desenvolupar de manera immediata, fins i tot amb la possibilitat de tramitació simultània del Pla Parcial a la del Pla General i POD. No obstant això, el sector de Can Fontet no té els mateixos antecedents: respon a un sòl urbanitzable no programat i amb PAU en tramitació que no va aconseguir l'aprovació definitiva. Així mateix, a conseqüència del Decret - Llei 9/2020, de 25 de maig, àmbit de Can Fontet del 1998, al no comptar amb Pau aprovat definitivament va quedar classificat com a sòl rústic.
El nou Pla General recupera la classificació de sòl urbanitzable, però ja amb programació, si bé amb noves determinacions.
No obstant això, és la veritat que el document del nou Pla General ha previst l'Eixample de Ponent, amb una visió general; és a dir, aquest creixement de Ponent es correspon amb els sectors (Can Fontet, Son Ximelis i Cas Pastor) amb unes determinacions homogènies i uns criteris d'ordenació coordinats. En els quals es preveu un model de colonització urbana fonamentat en un sistema d'espais lliures que garanteix la connectivitat verda tant cap al polígon Can Valero com cap al Sector Can Fontet adjacent. Per això resulta coherent que els referits sectors de sòl urbanitzable que constitueixen l'eixample de ponent, coincideixin substantivament en la seva programació i puguin desenvolupar-se de manera coordinada. Per això, es proposa estimar parcialment l'al·legació, completant la fitxa del Sector SUB 32-01 Can Fontet, en la qual, sense perjudici de mantenir la prioritat mitjana, s'aclareixi que es pot habilitar la formulació del Pla Parcial en el primer quadrienni, sempre que la iniciativa del sector asseguri les connexions a les xarxes i que la primera utilització de les edificacions de la primera fase ja es realitzin, almenys en el segon quadrienni i sempre que quedi assegurada la disponibilitat de les infraestructures de proveïment.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es proposa adaptar la programació i ordre de prioritats del referit sector en la Fitxa i en la Memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

18902

Síntesi.
El terreny situat en Polígon 57 Parcel·la 14, Sometines a Palma ha estat qualificat en el document PG aprovat inicialment en 2021 com a sòl rústic comú en àrea de transició d'harmonització (AT-H); que considera que el terreny pot ser classificat com a sòl urbanitzable, per limitar amb el sòl urbà i afavorir l'estratègia de ciutat compacta.

Anàlisi:
És cert que la parcel·la és confrontant en un dels seus costats amb el sòl urbà; en la resta de costats, limita amb sòl rústic. Els terrenys no són necessaris per al creixement de la ciutat no sols perquè suposaria un increment de sòl no justificat, sinó també perquè no compten amb condicions per a ser-ho. D'una part, els terrenys no sols estan categoritzats com a sòl rústic comú AT-H, sinó que la zona oest estan categoritzats com a sòl rústic protegit (AIN), per tractar-se d'una parcel·la amb un aiguamoll identificat pel PHIB, afectada per la zona de riscos d'inundació de Sant Jordi; això suposa que són terrenys que han de ser preservats de la seva urbanització.

Conclusió.
Es proposa la desestimació de l'al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

18906

Síntesi.
El terreny situat en Polígon 57 Parcel·la 14, Sometines a Palma ha estat qualificat en el document PG aprovat inicialment en 2021 com a sòl rústic comú en àrea de transició d'harmonització (AT-H); que considera que el terreny pot ser classificat com a sòl urbanitzable, per limitar amb el sòl urbà i afavorir l'estratègia de ciutat compacta.

Anàlisi:
És cert que la parcel·la és confrontant en un dels seus costats amb el sòl urbà; en la resta de costats, limita amb sòl rústic. Els terrenys no són necessaris per al creixement de la ciutat no sols perquè suposaria un increment de sòl no justificat, sinó també perquè no compten amb condicions per a ser-ho. D'una part, els terrenys no sols estan categoritzats com a sòl rústic comú AT-H, sinó que la zona oest estan categoritzats com a sòl rústic protegit (AIN), per tractar-se d'una parcel·la amb un aiguamoll identificat pel PHIB, afectada per la zona de riscos d'inundació de Sant Jordi; això suposa que són terrenys que han de ser preservats de la seva urbanització.

Conclusió.
Es proposa la desestimació de l'al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

18942

Síntesi.
L'al·legació planteja la desclassificació dels sectors constitutius de l'Eixample de Ponent -sectors de Son Ximelis, Can Fontet i Cas Pastor- per considerar-los innecessaris per a donar cobertura a la necessitat de creixement urbà per a Palma i, al temps, per causar una pertorbació en les característiques rurals dels sòls objecte d'aquest Eixample que planteja preservar.

Anàlisi
Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals de creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General (fase d'aprovació inicial) ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. De l'oferta residencial total prevista, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha).

Els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma -tant els reactivats del Decret llei 9/2020 com els que ja compten amb aquesta classificació i s'assumeixen més els classificats ex novo- han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:

1. Aplicació del "principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat" a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
- Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable prevists en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

2. "Ciutat judiciosament compacta": la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,16 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada.

3. "Ciutat funcionalment diversa": el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.

4. "Ciutat de distàncies curtes": d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

Aquest conjunt de sectors configura una proposta global de creixement urbà que, a més de donar compliment a aquests principis d'ordenació, garanteix la compacitat del model de ciutat resultant fomentant un ús racional del territori en quedar classificada com a urbanitzable la superfície "estrictament necessària" per a acomodar les demandes residencials i d'activitats econòmiques que no han pogut quedar resoltes en el sòl urbà. Amb això, es dona compliment a l'article 3.2.a) de la LUIB.

El creixement total proposat en la fase d'aprovació inicial-313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits- a penes representa el 6,06% de la superfície del sòl urbà.

En definitiva, l'estratègia seguida pel nou Pla General en l'ordenació del sòl urbanitzable ha permès certificar la seva aposta per la compacitat i diversitat urbanes com a principis rectors del model de ciutat establert. Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquests principis és el "efecte compactació" produït. Efectivament, el "índex d'expansivitat urbana" -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador d'expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

Malgrat la idoneïtat posicional i la mesura superficial del creixement urbà proposat, l'al·legació proposa la desclassificació del conjunt de sectors que conformen l'Eixample Residencial de Ponent.

Com a qüestió prèvia, és necessari recordar que els sectors de Cas Pastor i Son Ximelis compten amb Plans Parcials aprovats i no es troben en posició adequada per a ser objecte de transformació urbanística i contribuir a enfortir la nova estructura genera que es proposa.

En efecte, la permanència com a sòl rústic de l'Eixample Residencial de Ponent ha de cedir davant altres requeriments d'ordenació del territori des d'una perspectiva general. Aquesta zona constitueix un espai rural pressionat per l'espai urbà adjacent el que li confereix una condició intersticial. Per consegüent, el seu manteniment com a sòl rústic els podria condemnar a l'abandó i la marginalitat. Però cedir no equival a rendir-se incondicionalment. La transferència entre capital natural i capital urbà que comporta el desenvolupament urbanístic d'aquests sòls no impedeix protegir els valors existents en ells. La proposta d'ordenació de l'Eixample de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ponent ha incorporat les dades ambientals del lloc amb la voluntat que la seva transformació es percebi, més que com una agressió pertorbadora, com una evolució del lloc contribuint a la seva lectura i comprensió. Per a això, es proposa colonitzar aquests sòls amb urbanització únicament on i com resulti convenient, reorganitzant paisatgísticament la resta. Aquesta actitud, en paraules de Ramón Folch, es revela com una opció avançada d'acord amb una visió sistèmica de l'ordenació del territori.

A més, el Pla General promou una redefinició completa dels usos globals prevists en el PGOU del 98 per als sectors de Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis, evitant un desenvolupament urbanístic del qual hagués resultat una ampliació banal i insubstancial del Polígon de Can Valero, causant una pertorbació ambiental irreversible en aquests sòls i creant friccions amb els barris residencials adjacents. En el seu lloc, es promou el desenvolupament d'un teixit residencial amb una important càrrega d'edificabilitat complementària de caràcter terciari comercial. Amb això es tracta d'enfortir un creixement urbà sustentat en un "urbanisme de proximitat". L'objectiu d'ordenació perseguit és encoratjar la implantació d'una àrea de centralitat adjacent al Polígon Industrial de Ca Valero, situada en els marges de dues artèries viàries d'important jerarquia: la carretera de Puigpunyent i el Camí dels Reis.

Algunes de les determinacions d'ordenació que certifiquen la congruència de la seva classificació com a sòls urbanitzables i la seva contribució a configurar un model de ciutat sostenible, són:

1. Els sectors de l'Eixample de Ponent resulten determinants per a configurar el corredor ecològic vinculat a la xarxa d'escolaments que discorre per l'àrea i la seva connexió amb el vinculat al Torrent Sa Riera i la Falca Verd.

2. La important oferta d'equipament proposada que, entre els sistemes generals més els sistemes locals, ascendirà, aproximadament, a un total mínim de 98.591 m², que representa el 12,86% de la superfície total de l'Eixample.

3. Fomentar la mobilitat sostenible a través de la implantació obligatòria de la superilleta. Doncs bé, si estimem que la xarxa viària local tindrà una superfície total aproximada de 190.000 m², amb l'adopció d'aquesta fórmula organitzativa de la mobilitat local s'aconseguirà que uns 135.000 m² siguin carrers de coexistència concebudes per al predomini de les maneres no motoritzades. Convé destacar que la implantació de superilletes és un dels grans, i irrenunciables objectius del Pla General en matèria de mobilitat sostenible, ja que permetrà reinventar l'espai del carrer en alliberar de la tirania dels desplaçaments motoritzats un important percentatge de la xarxa. Es tracta de limitar el trànsit de pas a determinats elements viaris, adoptant aquesta nova cèl·lula organitzativa de la mobilitat que actuï com a argument catalitzador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà

4. L'oferta residencial total ascendeix a 3.757 habitatges; és a dir, el 38,8% del total d'habitatges proposats en el conjunt del sòl urbanitzable. Aquesta dada ajuda a certificar la importància que assumeix aquest Eixample per a garantir una cobertura eficaç de les demandes residencials projectades a l'any 2040. I això, contribuint a afermar els principis de compacitat, continuïtat i complexitat que inspiren la ideació del creixement urbà del Pla General.

5. D'aquest conjunt d'habitatges 1.757 es destinaran a habitatge protegit, xifra que representa el 38% del total previst en el sòl urbanitzable. Aquesta xifra evidencia el protagonisme d'aquest Eixample per a afavorir el desenvolupament d'una política

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'habitatge adreçat a garantir la seva assequibilitat a un ampli contingent de la població de Palma que es troba exclòs del mercat de l'habitatge lliure.

6. El policentrisme, com a expressió territorial de la complexitat funcional, és un complement imprescindible de la densitat per a conformar ciutats compactes. De res serveix promoure estructures urbanes raonablement denses sense l'acompanyament de la diversificació funcional que nodreix d'activitats i serveis complementaris a l'habitatge als barris residencials garantint, a més, un nivell idoni d'àrees de centralitat primària que aportin a la ciutat punts neuràlgics amb alta capacitat d'atracció. Aquesta directriu d'ordenació s'alinea, sens dubte, amb la idea de "cronourbanisme" i la "ciutat del quart d'hora", una de les apostes més noves del debat urbanístic actual.

   Doncs bé, l'Eixample de Ponent possibilitarà la creació d'un model de ciutat policèntrica basat en els principis del cronourbanisme. Així, de l'edificabilitat total proposta per a aquest Eixample 145.551 m² (el 30%) es destinaran a funcions terciàries complementàries a l'habitatge.

7. El desenvolupament urbanístic d'aquest Eixample assumirà l'execució material de l'ampliació de la carretera de Puigpunyent, contribuint a la sostenibilitat econòmica del Pla General. El desdoblament en una via tipus bulevard d'aquesta carretera atén, d'una banda, a la necessitat de la seva ampliació – contemplada al PDS i ratificada en l'Estudi de Mobilitat del Pla- davant l'increment estimat de desplaçaments motoritzats. D'altra banda, la proposta garantirà una correcta integració urbana d'aquest viari supramunicipal evitant, amb això, que s'adoptin un altre tipus de solucions desconnectades del nou context urbà vinculat a l'Eixample de Ponent.

8. Finalment, el desenvolupament urbanístic d'aquest Eixample permetrà la implantació d'un dels aparcaments dissuasius previstos en l'actual PMUS en l'encreuament entre el Camí del Reis i la carretera de Puigpunyent. Estem completament d'acord amb la necessitat, manifestada en l'al·legació, de diversificar la ubicació dels aparcaments dissuasius distribuint-los adequadament en l'estructura general i orgànica del model urbà-territorial de Palma. Per això, tal com queda confirmat en l'Estudi de Mobilitat, la proposta del Pla General en matèria d'aparcaments dissuasius és plenament congruent amb l'explicitada en el PMUS, estenent-la als següents punts: a Son Sardina; en l'enllaç entre la carretera de Puigpunyent i el Camí del Reis; en l'àrea de Sa Teulera; en l'entrada des de l'Autovia d'Inca; en el nus de Porto Pi; en el nus de Son Bordoy (realitzant un ajust de la posició del proposat en el PMUS en El Molinar); en l'entrada de la carretera de Manacor vinculada a l'Hospital Universitari de Son Llàtzer i al nord del polígon Son Castelló vinculat a la compleció de la Ma.-30. Com pot observar-se, la localització d'aquests punts d'intercanvi modal és congruent amb la proposta de millores d'accessos contemplada en el PDMIB en relació amb la Via Cintura. A aquestes, el Pla General incorpora dues noves ubicacions en l'Antiga Presó (200 places) i a Son Güells (500 places), vinculades a les Actuacions de Transformació Urbanística propostes en tots dos espais. El nou Pla General està habilitat per a proposar aquesta ampliació: ha de tenir-se present que el PMUS vigent (2014) té un termini de vigència de 8 anys i, d'una altra part, el nou Pla General realitza previsions per als pròxims 20 anys.

La idoneïtat de l'emplaçament d'aquest aparcament dissuasiu queda reforçada per la proposta d'ampliació de la xarxa de tramvia que realitza el Pla General pel Camí del Reis per a, a través del carrer de la Dragonera-La Indústria, penetrar cap a la zona central de la ciutat continuant per les Avingudes fins a l'Estació Central. L'objectiu és que aquesta proposta pugui ser assumida per l'administració supramunicipal competent per a la seva materialització a mig-llarg termini.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Conclusió.
Per tot l'exposat es proposa desestimar la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

18953

Síntesi.
L'al·legació sol·licita la desclassificació total del Sector SUB 24-01 SON PUIGDORFILA, a causa dels valors ambientals, culturals i paisatgístics que presenta la finca.

Anàlisi.
Com a manifesta l'al·legació, la finca compta amb un estat de conservació que atresora intactes els trets culturals, naturals, etnològics i paisatgístics que van avalar la seva classificació, amb caràcter previ al PGOU de 1998, com a sòl rústic d'interès paisatgístic. A més, consten vestigis de la seva dedicació al cultiu tradicional de l'olivar en el abancalament que apunta al torrent Sant Magí, representatiu d'una forma històrica de proporcionar aprofitament agrícola a sòls en pendent generant una morfologia singular de gran qualitat paisatgística, característica dels territoris mediterranis que, per tal motiu, procedeix preservar.
Al temps, Son Puigdorfila, des del punt de vista d'ordenació territorial, mostra una evident potencialitat per a enfortir la connectivitat ecològica amb espais naturals pròxims (ANEI de Son Muntaner, zones verdes previstes a Sa Teulera). A més, la zona és utilitzada pels habitants dels voltants com a espai de passeig i consta la reclamació per les entitats ciutadanes de l'entorn del seu manteniment com a espai lliure formant part del corredor ecològic del torrent de Sant Magí, element determinant de la Infraestructura Verda projectada pel Pla General.

D'altra banda, l'EAE del Pla General avalua la qualitat ambiental dels sòls urbanitzables utilitzant criteris de ponderació expressats en una matriu valorativa (veure pàgina 367 del EAE), en la qual Son Puigdorfila queda categoritzat com un àmbit amb "màxima qualitat ambiental". Al temps, en aquest Estudi es considera que Son Puigdorfila presenta una capacitat d'acolliment molt baix per als usos urbanístics proposats a causa de l'alta vulnerabilitat de l'hàbitat mediterrani existent i la seva baixa aptitud per a ser transformat. La massa forestal existent conforma un "àmbit refugio" entre la Via de Cintura i el sòl urbà, en continuïtat paisatgística amb el ZIP Son Puigdorfila Vell proposta pel Pla General. Per tot això, la valoració d'impacte inclosa en el EAE, conclou que el sector de Son Puigdorfila presenta impactes severs en matèria d'ocupació i consum de sòl i en qualitat del paisatge i patrimoni, a més d'un risc alt-moderat d'incendi en trobar-se pròxim a Zones d'Alt Risc d'Incendi (TSAR).
Ara bé, també és cert que els terrenys compten, avui dia, amb la classificació de sòl urbanitzable malgrat que han transcorregut més 8 anys des de l'aprovació de la Modificació del PGOU (04-09-2006) que li va atorgar tal classificació i que a data 01.01.2018 no tenia aprovació inicial el preceptiu PAU, per la qual cosa caldria presumir la seva desclassificació automàtica a l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020. No obstant això, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha reconegut que no li és aplicable aquesta disposició a conseqüència de la incidència de: (a) L'Acte de 15 de febrer de 2007 que suspèn la modificació del PGOU de 04-09-2006, i (b) L'aprovació definitiva pel Ple de l'Ajuntament de 25-09-2014 de la Modificació PGOU per a adaptació a la Norma 6 del PTIM a fi d'aconseguir no superar les previsions de creixement, en la qual es reconeix com a urbanitzable no programat el SUNP 24-01 Son Puigdorfila. Aquesta modificació és executiva a partir de la publicació en el BOIB de 25.10.2014.
Per això, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha considerat que la data de referència per al còmput temporal de la classificació com a urbanitzable no programat de Son Puigdorfila és el 25.01.2014 i que, per tant, el dia de 25-05.2021 no havia transcorregut el termini de 8 anys perquè en aquest àmbit operés l'efecte automàtic de la desclassificació al qual es refereix l'apartat 1.a) de l'article 3 del Decret llei 9/2020. No obstant això, també s'ha reconegut per l'Ajuntament que és un àmbit que el seu PAU no pot ser desenvolupat, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Atès el conjunt d'antecedents i consideracions exposades en els paràgrafs precedents, el Pla General ha considerat convenient mantenir per a Son Puigdorfila la classificació de sòl urbanitzable si bé imposant-li una sèrie de restriccions, condicionants i requeriments d'ordenació que controlin l'àmbit del sector susceptible de ser urbanitzat evitant que la superfície artificial s'estengui al conjunt dels terrenys. És a dir, malgrat la valoració ambiental abans ressenyada, el Pla General sosté que és factible admetre un desenvolupament urbanístic a Son Puigdorfila, sempre que això no suposi renunciar a la protecció dels seus valors naturals intrínsecs. Per a donar cobertura a aquest objectiu d'ordenació, la transferència entre capital natural i capital urbà que comporta el desenvolupament urbanístic d'aquests sòls ha d'incorporar les dades ambientals del lloc amb la voluntat que la seva transformació es percebi, més que com una actuació agressiva i pertorbadora, com una evolució del lloc que contribueixi a la seva lectura i comprensió. Aquesta actitud planificadora ha comportat proposar urbanitzar aquests sòls únicament on i com resulti convenient, reorganitzant paisatgísticament la resta. Aquesta actitud es revela com una opció d'acord amb una visió sistèmica de l'ordenació del territori.

Efectivament, l'ordenació estructural proposta pel Pla General per al sector de Son Puigdorfila tracta de conciliar aquest desenvolupament urbanístic amb la preservació dels valors ambientals de la finca, promovent un model de colonització que allibera la major superfície de l'àmbit de qualsevol alteració a produir per cap obra urbanitzadora. Per a això, com pot observar-se en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió, s'imposa -com a determinació vinculant- que la trama urbana a implantar es desenvolupi, exclusivament, en l'espai adjacent al sòl urbà. Ara bé, si, complementàriament, es vol evitar que es generin impactes negatius en el paisatge urbà confrontant -per a això el règim d'altures resultant ha d'ajustar-se a les materialitzades en l'entorn- la limitació de l'espai apte per a la colonització urbana ha de tenir el seu correlat en els paràmetres urbanístics assignats al sector. I això, ha conduït a combinar una baixa densitat bruta amb unes densitats netes raonablement elevades. Aquesta dualitat, d'una banda, impossibilita que l'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial contempli habitatges unifamiliars -la qual cosa incrementaria exponencialment la ràtio m² de viari/unitat d'habitatge, augmentant la superfície urbanitzada artificial- i, per un altre, certifica la compacitat de l'espai urbà resultant sense generar les distorsions que causaria l'adopció d'opcions tipològiques intensives d'una altura excessiva. Aquest argumentari possibilita que, malgrat que la densitat bruta prevista sigui de 16 habitatges/hectàrea (350 habitatges), es promogui una configuració espacial on la disposició edificatòria convoqui un ús intens de l'espai públic en afavorir una adequada “densitat social”. Aquesta estratègia dual, que gravita entre el manteniment dels valors ambientals existents i l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic, ha derivat a proposar un elevat percentatge de sòl destinat a sistemes d'espais lliures (generals i locals), restringint l'àrea a artificialitzar amb urbanització a les, aproximadament, 7,2 hectàrees que es localitzen en posició adjacent al sòl urbà i allunyades de la Via de Cintura, evitant amb això qualsevol tipus d'afecció sonora a causar per aquesta infraestructura viària. En concret, la superfície total qualificada com a sistema general d'espai lliure públic a l'interior del sector ascendeix a 90.209 m², el 41,87% de la seva superfície total (215.423 m²).

El Pla General ha considerat erroni el manteniment del domini públic hidràulic del Torrent Sant Magí en la seva delimitació. Aquests sòls, igual que la zona de servitud de protecció, han de quedar obligatòriament classificats com a “sòl rústic protegit” sense generar cap aprofitament urbanístic. Per això, el sòl localitzat en el marge dret del Torrent ha quedat desvinculat del perímetre del sector de sòl urbanitzable al qual, no obstant això, queda lligat -a l'efecte d'instrumentació urbanística- com a sistema general adscrit pertanyent a l'Àrea de Repartiment corresponent. És a dir, la superfície original del SUNP 24-01 Son Puigdorfila ha quedat desagregada en tres entitats urbanísticament diferenciades: (a) el sector SUB 24-01 amb una superfície de 215.423 m², (b) el sistema general adscrit SGEL/PJ-P 24-02-P amb una superfície

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de 10.276 m², i (c) i en una posició intermediària entre tots dos, el sòl rústic protegit pertanyent al domini públic del Torrent Sant Magí i zona de servitud.

Doncs bé, a l'efecte d'assegurar una distribució equitativa de càrregues i beneficis, és necessari que la superfície del sector sigui disminuïda; en concret, la zona de servitud hidràulica i policia del torrent es proposa sigui classificada com a sòl rústic; a més aquesta classificació es presenta com a adequada per les característiques dels terrenys.
Conclusió. S'estima parcialment la present al·legació. Atès que, per sobre de qualsevol altra consideració, s'entén que s'ha de prevaler la preservació dels valors rurals intrínsecs d'aquests sòls, es procedirà en la nova versió del Pla General a classificar la zona de servitud i de policia del Torrent Sant Magí com a sòl rústic protegit. Això provocarà una reducció en la superfície del SUB 24-01.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

19164

Síntesi:
L'associació Son Quint-Parc Natural de Ponent, presenta una sèrie d'al·legacions respecte a la regulació normativa establerta en el Nou Pla general en relació al patrimoni públic del sòl (Norma 1.3.6; a la inclusió de la referència a la Serra de Na Burgesa i al Pla Especial del Parc de Ponent (Norma 4.4.2, 5.1.5, 7.3.7, 7.5.4, 7.5.5, 7.7.1, 7.7.2). Es proposa per a justificar la nova redacció proposada d'aquestes normes, la creació d'un capítol (VII) El Parc Etnològic de Ponent dedicat al Parc Agrari. Aporta documentació justificativa de tot això.

Anàlisi:
La sol·licitud plantejada constitueix una interessant proposta des del punt de vista ambiental i també urbanístic-territorial. En línia amb els principis i objectius del nou model d'ordenació, la creació del Parc natural de Ponent incloent la serra de Na Burgesa i la ANEI de Son Quint entorn de l'antic camí ral a Puigpunyent és molt interessant. Es tracta d'un espai que té un interès metropolità i que convindria sigui adquirit i gestionat pel Consell com a organisme supramunicipal.

La declaració de parc natural no pot realitzar-se des del planejament general, per no comptar competència per a això. El nou Pla àmplia els terrenys de sòl protegit que fa el PTIM. No obstant això, no pot estendre la protecció a terrenys del sòl rústic en els quals ja s'han autoritzat camps de golf.

En tot cas, la finalitat perseguida en la proposta si es pot incardinar-se en el nou planejament general, no sols ajustant la millora de la redacció dels concrets preceptes que es proposen, després del seu oportú contrast i tenint en compte les competències que li són pròpies a l'instrument de planejament en el qual s'insereix.

D'una altra part, en el POD es proposa incorporar que de manera facultativa en els terrenys classificats com a sòl rústic protegit de l'àmbit de Ponent del terme municipal, no integrats en Paratge Natural de la Serra Tramuntana, es podrà formular un Pla Especial de Protecció per a assegurar els valors ambientals, la continuïtat de la infraestructura verda i establir normes de protecció del paisatge.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19221

Síntesi.
Se sol·licita excloure de la delimitació del sector SUB 58-02 Son Cladera Sud una edificació residencial consolidada, per a procedir a la seua classificació com a sòl rústic.

Anàlisi.
El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial, ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Sud) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al Torrent Gros. En la gestió futura, de mantindre's la delimitació del sector proposada en l'aprovació inicial, podria plantejar-se la divisió de l'àmbit en diverses unitats, de manera que els titulars de les parcel·les amb habitatges puguin comptar amb una execució diferenciada de la resta, podent aplicar-se el sistema de cooperació perquè l'Administració faciliti la gestió en l'esmentat assentament. No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també pot considerar-se com una alternativa viable.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la seua motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució permet facilitar la gestió del SUB 58-02 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació en el procés urbanitzador als qui han manifestat la seua oposició.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-02 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

19226

Síntesi:
S'al·lega contra la qualificació com a sistema d'espais lliures d'ús i domini públic EL1a/84-04-P d'una parcel·la en la vora urbana oest de Son Ferriol, al no considerar-se en el Nou Pla la titularitat privada d'aquesta. Sol·licita que es reconegui la titularitat privada i es determini el mecanisme d'obtenció del sòl o que es classifiqui directament com a sòl urbà. Sol·licita la inclusió de la totalitat de la resta de parcel·la matriu no afectada pel domini públic de la Ma.-30 com a àrea de transició íntegrament.

Anàlisi:
Acreditada la titularitat privada de la parcel·la, ha de procedir-se a establir una actuació aïllada com a mecanisme de gestió per a l'obtenció del sòl, per la qual cosa es proposa estimar l'al·legació presentada en aquest apartat. Respecte a la parcel·la rústica situada a l'oest de la Ma.-30, el criteri establert per a la delimitació de les àrees de transició en sòl rústic no està basat en el reconeixement de l'estructura parcel·lària, per la qual cosa ha de desestimar-se l'al·legació presentada en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19251

Síntesi:
Al·lega sobre els camins rurals de Establiments, que es comprèn amb alt valor paisatgístic (parets de pedra sec i vegetació) posat en perill pel pla d'alineacions. Exposa que es dona una contradicció entre la protecció dels camins com a part fonamental del Nucli Històric Tradicional i el pla d'alineacions.
Sol·licita: 1) que tots els camins rurals gaudeixin de protecció explícita tant en traçats com en les parets de pedra seca, 2) que per a la conservació es declarin Bé d'Interès Cultural.

Anàlisi:
1.- En relació a la identificació i protecció dels camins assenyalats, el Pla General ja identifica els carrers (en sòl urbà) i camins com a terrenys d'ús i de domini públic, la qual cosa suposa una garantia del seu manteniment. A més, proposa, en la major part dels trams viaris coincidents amb aquests, la implementació d'eixos amb carril bici i/o corredor verd associat, la qual cosa facilita el reconeixement i posada en valor dels camins històrics. No obstant això, facultativament (perquè així ho permet l'article 45.2 de la LUIB, fins i tot quan no estan prevists de manera expressa el planejament general) podrà redactar-se un Pla Especial per a la posada en valor dels camins històrics de Establiments en el qual es procedeixi a inventariar-los de manera detallada i incorporar mesures per a la protecció paisatgística i la seva posada en valor; a tal fi, el Pla Especial podrà formular propostes de disseny d'itineraris per als vianants i carril bici, sense perjudici del manteniment de la seva funció viària en aquells trams que resultin necessaris de conformitat amb el PMUS i la incorporació de la senyalística adequada per a la identificació del camí històric. Es proposa, a més, que els Nuclis Urbans Tradicionals (com el de Establiments) siguin també àrees per a la implementació de Programa de Millora i Revitalització de Barri (a tal fi procedeix a l'ampliació de la Norma 4.5.8 per a incorporar també als Nuclis Urbans Tradicionals conjuntament amb els barris que es relacionen). Aquest Programa 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'inclou 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.- No es tracta d'una sol·licitud el tràmit o l'abast de la qual sigui de Pla General sobre el qual s'al·lega, sinó una petició a les administracions competents en matèria de protecció del patrimoni històric.

Per tot això, es proposa estimar de manera parcial l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19309

Síntesi:
Se sol·licita s'elimini la mesura establerta en la memòria justificativa del Pla General referida a la generació d'una nova connexió directa amb la Ma. 1042 amb Esporles al seu pas per Establiments. S'al·lega indefensió jurídica davant la indefinició d'aquesta mesura que no es veu reflectida en la documentació gràfica del Pla.

Anàlisi:
El Pla General, en base un estudi d'alternatives tècniques de cerca d'una solució segura del trànsit per als vianants en Establiments, reflecteix en els seus plànols d'ordenació del POD, una nova reserva de viari en l'antic traçat del tramvia i manté les noves alineacions en carreta de Esporles establertes ja en el PGOU de 1985, que permetrien, sobre la base d'aquestes expropiacions, un desdoblament del trànsit rodat en part del tram més afectat pel catàleg de Son Berga i una ampliació de la carretera en la resta del viari fins a la creu de terme, podent establir voreres al carrer Major i salvar les corbes de Son Berga de manera més segura. En la memòria justificativa de l'aprovació inicial del Pla General, es recull una altra possible alternativa a valorar i estudiar tècnicament en profunditat, però que no s'arriba a reflectir en els plans d'ordenació. Es tracta d'una alternativa de desdoblegar el trànsit pel camí de la Font des vidre, camí de Sarrià, Camí d'en campaner i carrer Pou comú, deixant la carretera d'Esporles, des de la creu de terme fins és Muntant, d'un solo sentit de circulació en direcció nord permetent establir voreres per a vianants en el carril de vehicles que se suprimiria. Aquesta proposta només va ser esbossada en la memòria justificativa i ha estat analitzada posteriorment en profunditat i s'han estudiat més detalladament que es requeriria per a implementar aquesta proposta, concloent que seria necessari establir expropiacions d'edificacions completes, ampliar tot el camí fins a una amplària de com mínim 8 metres i el impacte de la proposta suposaria traslladar a una zona calmada, un trànsit de pas impropi del lloc i un increment dels recorreguts amb cotxe per a sortir de la barriada que suposen un increment d'emissions contraproduent. Per això, es descartarà en la següent fase aquesta proposta i desapareixerà de la memòria justificativa.
S'accepta la conclusió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19328

Síntesi:
La persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-2 Son Cladera Sud proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
És cert que en l'àrea de Son Cladera Sud, proposat com a sector de sòl urbanitzable, es localitza una petita agrupació d'edificacions, que per la seva data d'implantació no compten amb expedients de protecció de legalitat.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Sud) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.
No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.
Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la seva motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-02 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació en el procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'una altra part, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi en l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-0 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19339

Síntesi.
L'al·legació planteja recuperar la continuïtat del carrer de Son Puig fins a enllaçar amb el carrer Joan Mascaró i Fornes contemplat en el Pla General vigent

Anàlisi
El Carrer de Son Puig es contínua, per l'interior del sector SUB 32-03 SON XIMELIS fins a enllaçar amb la carretera de Puigpunyent. És a dir, en el nou Pla General s'ha pres la decisió de no prolongar aquest viari, com contemplava el PGOU del 98, fins al carrer de Joan Mascaró i Fornes amb l'objectiu de no pertorbar la continuïtat del corredor ecològic del Torrent Sa Riera (SGEL/PJ-P 41-02-P). En definitiva, el Pla General ha pretès privilegiar les connectivitats ecològiques abans que les continuïtats viàries per a aconseguir que el model de ciutat s'acobli eficaçment a les característiques de la matriu biofísica del territori. Aquest principi es concreta en el projecte d'Infraestructura Verda proposat.
La recuperació íntegra de la proposta del PGOU 1998 de continuïtat del carrer de Son Puig es veu dificultada per l'aprovació sobrevinguda del PTIM que ha delimitat l'AIP I de preservació paisatgística del Monestir de la Real i que impedeix expressament tallar l'àmbit amb aquest viari.
En tot cas, la mobilitat en claus de sostenibilitat queda assegurada en el nou model de ciutat. Així, l'Estudi de Mobilitat de Pla General realitza una anàlisi de l'impacte de la nova mobilitat generada sobre les diverses xarxes de transport elaborant una matriu de vehicle privat assignada sobre la xarxa viària prevista i el resultat obtingut es compara amb el trànsit en l'escenari actual. Per a poder analitzar l'impacte del trànsit sobre la xarxa viària es construeix un mapa de variació sobre la situació actual identificant els guanys i les pèrdues que es produeixen respecte al volum actual del trànsit, concloent que els increments són assumibles per les diverses vies afectades.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en el sentit que el Pla General planteja dotar de continuïtat al carrer de Son Puig si bé reduint el nou traçat fins a enllaçar amb la carretera de Puigpunyent.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19344

Síntesi.
L'al·legació s'estructura en dos blocs. El primer d'ells contempla aspectes de caràcter general entre els quals destaquen: (a) sol·licitar una reducció de la densitat en els sectors de Son Castelló Sud, Sa Indioteria i Sa bomba, (b) la posada en valor del caràcter de Sa Indioteria rural, (c) modificar el disseny del traçat de carrers contemplat en les ordenacions orientatives del Pla General, (d) incloure millores en els corredors verds que connecten el barri amb el dins de la ciutat, (e) fomentar la pacificació del trànsit als carrers de Sa Indioteria Rural, i (f) alterar la posició de la plataforma que travessa l'Autovia d'inca per a enllaçar els barris de Sa Indioteria i Son Cladera.
Al temps, l'al·legació sol·licita canvis en l'ordenació del SUB 53-01 Sa Bomba, el Sistema General d'Espais Lliures 53-01-P, el SUB 52-01 Son Castelló Sud, el SUB 52-03 Sa Indioteria Sud.
Finalment, conclou amb "altres propostes" relatives a l'adaptació del Pla General la PTIM de Mallorca en relació a l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí" i el Polígon de Son Castelló.

Anàlisi.
1) L'al·legació planteja una reducció de la densitat residencial adoptada en els sectors SUB 53-01 SA BOMBA, SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD i SUB 52-03 SA INDIOTERIA SUD.
Un dels principis rectors que han guiat la proposta del Nou Pla General de Palma en matèria de creixement urbà és el "principi de la compacitat", el qual atén la densitat residencial adoptada i a l'extensió territorial prevista per als nous creixements. La densitat és un factor important per a la definició del model urbà, per a contribuir a impulsar mesures de mobilitat sostenible, afavorir un consum de sòl assenyat i moderat i, a més, constitueix un llindar mínim per a garantir la provisió de determinats serveis públics. Referent a això, l'Agenda Urbana Espanyola 2019 recomana adoptar mesures que afavoreixin els processos d'ocupació i de transformació del sòl amb una densitat urbana adequada. I, per a això, considera necessari incrementar la compacitat dels teixits urbans excessivament laxos, propis de les urbanitzacions de baixa densitat, propiciant increments d'edificabilitat i de densitat.
La densitat adoptada per als sectors explicitats en l'al·legació desenvolupa eficientment aquestes recomanacions i contribueix a dotar d'una "compacitat raonable" a l'extensió d'aquest àmbit de la ciutat. Així, el valor de 50 habitatge/hectàrea es correspon amb un consum mitjà de sòl net residencial de 100 m²/unitat residencial. Aquest valor és idoni per a promoure ordenacions detallades caracteritzades per una mescla de tipologies residencials en les quals convisquin sense friccions habitatges unifamiliars i plurifamiliars. Això permetrà que el Pla Parcial adopti decisions d'ordenació que afavoreixin una correcta vertebració i integració de cada sector amb el seu context urbà, atesa la diversitat de situacions existents (teixits residencials unifamiliars i polígons residencials d'alta densitat). En aquest sentit, les opcions tipològiques assenyalades en l'Al·legació (J2a i J2b) poden tenir un perfecte encaix en l'ordenació detallada que finalment s'estableixi.
Aquest model urbà (que adopta aquest paràmetre de densitat) permet la implantació d'una unitat d'organització urbana denominada "el conjunt residencial mixt": espai residencial de densitats mitjanes i diversitat de tipologies per a dotar de complexitat a l'espai urbà resultant. Es caracteritza per la utilització de sistemes combinatoris diversos (diferents opcions d'habitatge unifamiliar al costat de blocs residencials d'altura mitjana) obtenint una gran diversificació paisatgística. Aquesta estratègia d'ordenació permetrà una correcta integració del nou teixit urbà amb l'entorn urbà i, també, amb el context rural evitant agredir a les seves constants vitals i identitàries.
En conclusió, l'ordenació estructural del Pla General en aquests sectors de sòl urbanitzable aporta arguments suficients perquè el Pla Parcial pugui desenvolupar estratègies d'ordenació que combinin "destresa arquitectònica amb sensibilitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

ambiental" de manera que els nous espais urbans s'integrin en el context de Sa Indioteria Rural mantenint el seu caràcter i idiosincràsia, sense afectar el patrimoni constituït per la xarxa de síquies existent i les edificacions tradicionals.

2) Sobre les al·legacions de caràcter específic.

En primer terme, cal ressenyar que la finalitat de les ordenacions orientatives realitzades pel Pla General (en tramitació) és, simplement, tutelar la formulació dels preceptius plans parcials ajudant a:

1. Identificar determinacions gràfiques vinculants que garanteixin el correcte encaix i vertebració de cadascun dels sectors en l'estructura general.
2. Expressar territorialment els objectius d'ordenació a desenvolupar (model de colonització territorial, viaris intermedis que garanteixin l'articulació amb el context urbà, localització recomanada de reserves dotacionals i espais lliures, creació de centralitats locals, caracterització tipomorfológica del teixit residencial, etc.).
3. Deduir els paràmetres quantitatius (densitats, edificabilitats, usos detallats, proporció d'habitatge protegit, reserves dotacionals) a establir en els diferents sectors de sòl urbanitzable.

D'altra banda, segons regula l'article 43 de la LUIB, els plans parcials tindran per objecte el desenvolupament dels criteris que s'estableixin en el pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable.

Sobre la base d'aquestes determinacions que defineixen el nivell de resolució exigible a l'ordenació urbanística a establir pels plans parcials, les qüestions específiques exposades en l'al·legació poden ser contemplades en resultar, totes elles, compatibles amb les determinacions de l'ordenació estructural adoptades pel Pla General per als sectors de sòl urbanitzable de Sa Bomba, Sa Indioteria i Son Castelló Sud. És a dir, els plans parcials d'aquests sectors podran:

a. Modificar el traçat de carrers establert en l'ordenació orientativa podent, al temps, adaptar el contemplat amb caràcter vinculant per al viari secundari.
b. Desenvolupar el principi organitzatiu de la superilleta, que ha quedat integrat en els "criteris i objectius d'ordenació" d'aquests sectors, la qual cosa redundarà en la pacificació del trànsit de trànsit als carrers de Sa Indioteria rural.
c. Incorporar, dins de l'oferta tipològica a adoptar, els tipus residencials J2a i J2b.
d. Millorar la gradació tipològica que, de manera orientativa, estableix l'assaig projectual elaborat pel Pla General per al Sector de Sa Bomba.
e. Ampliar la protecció establerta en el Pla General, promovent el manteniment dels habitatges significats en l'al·legació, especialment el Casal de Barri Sa Midonería, el Cas Peó o les cases de Ca Caragol Nou.
f. Especificar l'ús concret de les reserves dotacionals pertanyents al sistema local en matèria docent i de salut en compliment de l'article 43 de la LUIB.
g. Evitar que la rotonda en la confluència del Camí del Gremi de Tintorers amb el Camí Vell de Bunyola no suposarà cap interferència en la ciclovía actual.
h. Localitzar les reserves locals d'espais lliures amb la finalitat d'ampliar el corredor verd conformat pels Sistemes Generals identificats en el Pla General en el front de l'Autovia d'Inca.
i. L'edificabilitat terciària establerta pel Pla General per al Sector de Son Castelló Sud té caràcter de màxim i la seva contemplació es troba justificada en l'apartat 4).

1) SOBRE EL SISTEMA GENERAL 53-01-P

Aquest sistema general forma part del Corredor Ecològic de Ses Vies, que s'estén des del Parc de les Estacions fins al Torrent Gros a través de l'itinerari cívic del Carrer de Jacinto Verdaguer i els següents parcs connectors: (a) SGEL/PJ-P 52 "Son Fusteret", (b) Parc Ses Vies (SGEL/PJ-P 49-01, 58-03 i 58-04, (c) SGEL/PJ-P 52-04 "Son Castelló Sud" i (d) SGEL/PJ 53-01 i 02 que dona enfront de l'Autovia d'Inca en la zona rural de S´Indioteria.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La superfície contemplada s'entén idònia per a donar compliment a la seva funció principal de corredor ambiental i, a més, és proporcional a les capacitats inversores de la corporació local (en haver de ser obtingut per expropiació) amb la finalitat de garantir la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. El projecte que desenvolupi aquesta peça del sistema general d'espais lliures definirà i concretarà els usos detallats als quals s'hagi de destinar, entre els quals es podrien integren escenaris destinats a festes tradicionals, zones de joc i esports tal com es proposa en l'al·legació.

2) SOBRE LA PLATAFORMA DE CONNEXIÓ ENTRE SA INDIOTERIA I SON CLADERA.

Es considera que la posició proposada és la idònia per a garantir una eficaç connectivitat transversal a través de l'Autovia d'Inca, entro els barris de Sa Indioteria i Son Cladera. La seva execució, a més, es vincula al desenvolupament urbanístic del Sector de Son Castelló Sud. No obstant això, això no impedeix que puguin contemplar-se nous creus en posicions alternatives, en tractar-se d'obres públiques que no precisen de la seva identificació expressa en el Pla General. En tot cas seria convenient que aquest tipus d'actuacions puguin quedar identificades en la revisió del PDS de Carreteres que es troba en formulació.

3) SOBRE LA FUNCIONALITAT MIXTA TERCIARI-RESIDENCIAL DEL SECTOR SON CASTELLÓ SUD I LA SEVA ADAPTACIÓ Al PTIM.

La Modificació del PTIM de 2011 va incorporar (entre altres) l'AIP III. Connexió Palma-Marratxí. Entorn del Torrent Gros. La justificació d'aquesta decisió va ser la següent:

*"La manca de coordinació entre els planejaments urbanístics dels dos municipis i les diferents etapes històriques d'urbanització han generat una discontinuïtat de trames urbanes i estructures territorials dels diferents assentaments, ja sigui d'un mateix municipi com entre ells. Aquesta situació ve agreujada per les discontinuïtats físiques que representen la traça del torrent *Gross, límit entre els municipis, i les diferents vies de comunicació de caràcter territorial, escassament integrades en l'entorn. En últim terme la presència d'usos marginals ha acabat de conformar un desenvolupament territorial fragmentari i fortament desestructurat, que necessita d'una ordenació integral per a millorar, recuperar i requalificar positivament el seu paisatge."*

No es desconeix que en l'Annex del PTIM relatiu a l'AIP III, a més d'establir objectius, principis rectors i directrius d'ordenació, disposa "Determinacions Particulars" per a alguns àmbits. Un dels àmbits amb aquestes Determinacions Particulars és el SUNP/52-01 "Son Castelló Sud", assenyalant en la fitxa de l'Annex del PTIM: "la prohibició d'usos diferents als vinculats al sector terciari, públics o dotacionals".

Respecte a aquesta prohibició cal indicar que la mateixa és congruent amb la determinació del PGOU de 1998 que disposava els usos incompatibles per al sòl urbanitzable no programat, en aquest cas, es pretenia destinar a serveis terciaris l'àmbit del SUNP/52-01; el seu destí era ser l'ampliació del Polígon Son Castelló. Ocorre que les determinacions establertes en el PGOU 1998 per al SUNP 52-01 han estat eliminades a conseqüència de l'efecte de la classificació com a sòl rústic que deriva de l'entrada en vigor de l'article 3.1 a) del Decret llei 9/2020, de 25 de maig.

El Nou Pla realitza un diagnòstic diferent al PGOU de 1998 i que, en bona part, és coincident amb la justificació de la delimitació de l'AIP III pel PTIM i, a més, és congruent amb els objectius, principis rectors i directrius d'ordenació.

Un dels objectius principals del Nou Pla és reconduir l'estructura urbana generada més enllà de la Via de Cintura que es presenta com fragmentada, fracturada per les infraestructures i amb una acusada escassetat de diversitat soci-funcional, la qual cosa provoca en un increment de les distàncies a recórrer quotidianament per la ciutadania i una excessiva mobilitat motoritzada.

El sector Son Castelló Sud es troba localitzat al costat del límit meridional del Polígon Son Castelló i en contacte, a llevant, amb el barri de Sa Indioteria Sud. Aquesta situació funcionalment diversa ha conduït a promoure un canvi en l'ús global terciari industrial

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

previst en el PGOU 1998. I això, perquè, cas de mantenir-se la monofuncionalitat actual, es produirien problemes de cohabitació en el contacte amb la zona residencial, que es veuria afectada, a més, per les disfuncions adherides a l'intens trànsit motoritzat que provoquen les activitats productives i/o terciàries.

Per això, el nou Pla General adopta una posició més conseqüent amb aquesta diversitat situacional i proposa l'atorgament al sector d'un ús mixt terciari-residencial impedint, al temps, la materialització de funcions industrials incompatibles amb la proximitat d'usos residencials. Amb això, s'aconsegueixen dos objectius bàsics: (a) d'una banda s'aprofita la indubtable potencialitat, per al desenvolupament de funcions terciàries, proporcionada per la presència de l'actual Polígon Son Castelló i l'òptima accessibilitat inferida per l'enllaç amb l'Autovia d'Inca, i (b) d'altra banda, s'aconsegueix rematar la vora urbana inconclusa del barri de Sa Indioteria Sud i, des del principi de la dotació creuada, millorar els seus estàndards dotacionals.

El Nou Pla pretén que el sector faci la transició pacífica entre la zona residencial actual i les àrees d'activitats econòmiques. No pot obviar-se que entre els objectius i directrius de l'AIP III es troben la previsió d'àrees de millora urbana i de reforma interior de teixits urbans existents; és a dir, l'objectiu de millorar les condicions de les zones residencials existents.

No obstant això, tenint present que la III Modificació del PTIM actualment en tramitació, no ha incorporat expressament l'ús residencial en el sector Són Castelló Sud mantenint les determinacions particulars de l'AIP III, es proposa que en la següent fase del nou Pla General s'elimini l'ús residencial (que en tot cas, en la proposta d'Aprovació Inicial, no era dominant).

4) SOBRE L'ORDENACIÓ DEL POLÍGON DE SON CASTELLÓ.

El nou Pla General aposta fermament per la revitalització del Polígon de Son Castelló mitjançant accions puntuals de renovació i dotació.

La continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PGE proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió. El Pla General encàrrec al POD que habiliti que en determinats eixos del Polígon Son Castelló puguin implementar-se actuacions de dotació vinculades a increments d'aprofitaments (en determinades parcel·les que per posició i grandària ho admetin) per a incentivar una revitalització pacífica del principal polígon de la ciutat. No es tracta de transformar el seu ús industrial principal actual, sinó assegurar la seva modernització i revitalització, evitant també els riscos d'una excessiva concentració d'activitats comercials. Es pretén incorporar nous usos de serveis avançats i d'oficines; noves formes tipològiques que millorin la imatge de l'espai industrial, permetin recuperar l'espai públic confrontant al torrent i implementar maneres de mobilitat sostenibles.

El Pla no considera necessari ni oportú que el Polígon Son Castelló es transformi en un polígon exclusivament de serveis on el comercial passi a ser l'ús predominant, sinó que sigui un ús admissible que ha de coexistir amb els usos industrials, així com altres usos de serveis avançats.

En conclusió, la transformació del Polígon de Son Castelló ha d'adreçar-se a la consecució dels següents objectius d'ordenació: (a) la renovació de la seva façana al Torrent Na Bàrbara, incentivada per l'admissió d'increments de l'aprofitament existent i la tolerància de nous usos terciaris, administratius, recreatius, etc. Això possibilitarà mitigar l'assetjament que l'actual edificació exerceix sobre el Torrent Na Bàrbara, obligant a recular la nova edificació a materialitzar amb la finalitat d'interposar una zona verda pública acompanyant el traçat de la llera, i (b) la transformació selectiva de la peça central

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

conformada pel conjunt d'illetes que es localitzen entre el Carrer del Gremi de Boneters i el de Ferrers.
Es proposa reciclar funcionalment aquest àmbit del polígon -òptimament servit per la línia de metro- mitjançant una "intensificació urbana" de la qual emergeixi un paisatge urbà d'alta atractivitat que exerceixi de "ròtula d'articulació" entre l'àrea de Son Pardo i el barri de S´Indioteria. Aquesta estratègia d'ordenació, complementàriament, millorarà l'accessibilitat a les parades del metro de la població del barri de Sa Indioteria.
Finalment, en relació amb el foment de les energies renovables en el Polígon de Son Castelló, és necessari recordar la Norma 6.1.2 del Pla General. Entre les disposicions contingudes en aquest precepte destaca aquella que regula que 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. A més, 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 fotovoltaiques, 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.

Conclusió.
Es proposa desestimar l'al·legació quant a les determinacions de l'ordenació estructural del Pla General en matèria de densitat, edificabilitat global, sistemes generals d'espais lliures i posició de la plataforma sobre l'Autovia d'inca. Quant a les consideracions a l'ordenació detallada, es trasllada a la formulació dels Plans Parcials la integració de les sol·licituds efectuades. No obstant això, per a assegurar alguns aspectes es ponderarà la idoneïtat de la seva incorporació en l'apartat de "Criteris i Objectius d'Ordenació" de les corresponents Fitxes de Planejament i Gestió dels sectors de sòl urbanitzable Son Castelló Sud, Sa Indioteria Sud i Sa Bomba.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

19387

Síntesi:
La Coordinadora D'entitats, Serveis i Person de Son Roca, realitza les següents al·legacions:

1) Considera la informació incorporada en la memòria social deficitària, respecte a la interpretació de les dades i la justificació de les edificacions que projecta el Pla, no donant resposta les problemàtiques especificades en la pròpia memòria, no concretant els usos dels equipaments. Sol·licita que es concretin les dades i es re-formulin les propostes en funció del nou diagnòstic derivat d'aquesta concreció.
2) Es considera perjudicial l'ús residencial en tipologia J2e i F0a previst pel POD en l'actuació de dotació AD/30-01. S'argumenta possibles problemes de convivència amb persones en situació de desavantatge social. Es proposa la planificació d'un centre municipal de serveis socials (que doni resposta a una població de 5.000 persones que ja es troben, segons l'al·legació, en situació de desavantatge social en l'entorn, més aquelles persones que s'integrin en els futurs habitatges HPO prevista en aquest entorn, les quals també, segons l'al·legació es troben en situació de desavantatge social).
3) Es descriu la importància dels resultats de l'informe "Reforçar l'acció comunitària enfront de la Pandèmia del COVI-19), així com els resultats de diversos estudis, informes de la Conselleria de Salut i Consum del Govern, de la Taula d'Infància i Joventut del territori, així com del diagnòstic participatiu d l'equip de comunitari, que destaquen la necessitat de prioritzar la salut mental i física de la infància així com la conformació d'hàbits saludables i una altra sèrie de qüestiones. que no s'han tingut en compte els estudis. Per tot això, es proposa augmentar la zona EL1b 30-10-P i convertir la zona EL0a en espai lliure públic, previstes en l'ordenació detallada de la AD/30-01.
4) Se sol·licita que l'element catalogat B/32-02 (localitzat a l'interior del sector de sòl urbanitzable SUB/32-02 Son Ximelis, sigui qualificat com a equipament sociosanitari, davant l'increment de població previst en el Nou Pla, i la saturació que ja presenta el centre de salut Son Serra-La Vileta.
5) Se sol·licita que es doti de places d'aparcament públic i gratuït a aquest entorn.
6) Se sol·licita que es planifiqui la millora del sistema de sanejament i proveïment, així com d'inundacions per pluges en la zona.
7) Se sol·licita la construcció d'un centre educatiu en la zona SUB/32-03 Son Ximelis.
8) Es demanda l'ampliació de l'escola municipal existent a Son Ximelis o la construcció d'una nova escola infantil. Sol·liciten la construcció d'un centre soci cultural i formatiu.
9) Sol·licita la construcció d'un nou centre de dia.
10) Se sol·licita augmentar la reserva d'espais lliures públics del SUB/32-03 Son Ximelis, 32-02 Cas Pastors i 32-01 Can Fontet, per a compensar l'impacte paisatgístic i ambiental que suposarà el desenvolupament d'aquests àmbits.
11) Es transcriuen les peticions que els infants, usuaris de Naüm, han realitzat, i que se sol·licita, es tinguin en compte: *Zones de jocs infantils amb casetes, circuits de bicicletes, pissarres gegants, etc. Als parcs i espais públics. D'accés lliure i gratuil.2. Sala d'espectacles tipus cinema, teatre, música i vídeo-jocs, gestionat per les entitats del Territori, pública i gratuita.3. Pista d'skate gran (com Sa Riera). Ampliació i millora de l'existent.Accés lliure i gratuil.4. Pista multiesports pública, d'accés lliure i gratuit.5. Centre de Salut. La infantesa i joventut veuen també la necessitat de millorar l'atenció sanitária.6. Punt verd. Molt important per evitar la deixallería al carrer contínua que se dona a Son Ximelis.7. Rocòdrom i xarxes per joves, també als espais públics i parcs projectats, d'accés gratuil,8. Pàrquing suficient per les persones que viuen al barri, d'accés públic i gratuit.9. Camp de futbol 7 obert a tothom com a Sa Riera, d'accés públic igratuit.10. Internet al Barri i/o punts per connectar-se, d'accés públic i gratuït com a la Platja de Palma.11. Piscina a l'aire lliure pública igratuila.12. Centre Comercial, amb espais per tendes i restaurants.13. Un edifici més gran per Naüm.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

12) Se sol·licita l'ampliació del CEIP Son Anglada. S'aporten dos possibles alternatives.
13) Se sol·licita millorar i facilitar la implantació de carrils i aparcaments per a bicicletes.

Anàlisi:

1) La Memòria Social que incorpora el Nou Pla General dona resposta als requeriments exigits per la LUIB per a aquest tipus de document. En l'article 39 de la mateixa s'indica que aquest document deurà, en primer lloc, avaluar i justificar les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. Queda aquesta obligació emplenada com pot comprovar-se en l'apartat 5 de la Memòria social que s'ha sotmès a informació pública, apartat en el qual es detalla, amb l'objectiu d'establir la necessitat concreta d'habitatge social, la demanda i oferta concreta que es deriva de la realitat actual i del desenvolupament del Pla General. En segon lloc, la llei exigeix a la memòria social, que avaluï l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere i els col·lectius socials, com a persones immigrants, majors i altres col·lectius mereixedors de protecció. Tot això queda integrat en el desenvolupament de l'apartat 2, 3, 4, 5, 6 i 7 de la Memòria Social sotmesa a informació pública. S'incorpora fins i tot un apartat 8 específic per a l'avaluació de l'impacte amb perspectiva de gènere. Es proposa, per a facilitar la comprensió i l'accessibilitat a les dades, integrar de manera concreta en aquest apartat, igual que s'ha realitzat amb la perspectiva de gènere, incloure també l'impacte en col·lectius socials com la infància, adolescència, persones immigrants i persones majors i/o mereixedores de protecció. En relació a la informació i el diagnòstic inclosos en la Memòria Social, es desconeix la fonamentació que condueix a l'al·legació a posar en qüestió les dades i el resultat d'aquest, sol·licitant-se la realització d'un nou diagnòstic. Només s'aporta en l'al·legació una sèrie d'informes i una exposició inicial de dades en relació a la realitat concreta de l'entorn urbà que s'estudia, sense que els mateixos suposin variació sobre els quals ja s'inclouen en la Memòria Social que s'ha aprovat inicialment. Queda així justificada la idoneïtat de la Memòria Social inclosa en el Pla general i sotmesa a informació pública, sense perjudici que la mateixa pugui ser objecte d'ajustos menors quant a una major actualització de dades concretes, o la referència explícita a informes com els assenyalats en la pròpia al·legació (deu al temps recordar-se la impossibilitat de referenciar la quantitat de documentació analitzada per a la seva elaboració, no significant-se amb això que no s'hagi tingut en compte, tal com sembla entendre's de l'al·legació presentada) sense que per això hagi de qüestionar-se la validesa de la informació que s'inclou, ni tampoc del diagnòstic que de la mateixa es deriva. Es proposa, no obstant això, fer esment específic a la informació aportada per l'al·legació per a aquest entorn, estimant-se, de manera parcial, l'al·legació presentada en aquest apartat.

2) Es posa en qüestió la tipologia edificatòria derivada de la zona d'ordenança J2a i F0a assignada pel POD en l'actuació de dotació AD/30-01, davant els possibles problemes de convivència que la integració de població amb diferents segments de renda i/o situacions de desavantatge social, com a residents finals d'aquestes, pugui ocasionar, argumentant casos precedents en el municipi. En aquest sentit, tal com s'expressa en la pròpia Memòria Social analitzada del PG, la mixture social, és un condicionant clau per al desenvolupament humà i la igualtat d'oportunitats, sent considerades pels Estats membres de la Unió Europea com la manera més eficaç de combatre l'exclusió residencial i la segregació. Els objectius específics del POD per a aquesta actuació, parteixen principalment de la inserció d'una tipologia edificatòria allunyada del monocultiu de l'habitatge unifamiliar aïllat que presenta aquest àmbit per a, entre altres coses, poder facilitar l'accés a l'habitatge al major segment de població possible, incloent l'habitatge sotmès a algun règim de protecció en l'ordenació prevista, circumstància que no es podria realitzar, ni en la situació actual establerta en el planejament vigent, ni en la prevista pel nou POD si es proposés la tipologia unifamiliar en l'ordenació, a l'ésser d'impossible culminació, la viabilitat de la pròpia operació urbanística (exigida per llei) i la integració d'HPO en la mateixa en aquest

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

entorn, en una tipologia que no sigui la plurifamiliar. Es desestima doncs, l'al·legació presentada en aquest apartat.
doncs, l'al·legació presentada en aquest apartat.

3). La AD/30-01 es delimita sobre una parcel·la en la qual en el planejament vigent en l'actualitat es proposa la seva total qualificació com a ús privatiu residencial per a obtenir equipament mitjançant un increment d'edificabilitat. No obstant això, la necessitat de reservar terrenys dotacionals provoca que la materialització de l'edificabilitat proposada s'hagi de concentrar en una superfície neta de poca dimensió el que fa disposar d'un volum edificatori d'una alta intensitat per a l'entorn de Son Roca. En conseqüència, en la següent fase es proposa eliminar la AD-301-01 Bestard, mantenint els terrenys amb la qualificació del Pla General del 1998 (I2b).

4) L'ús detallat concret de l'element catalogat B-32-02, haurà de ser establert en el preceptiu Pla Parcial que desenvolupi el sector de sòl urbanitzable SUB/32-02 en el qual s'integra. Aquest instrument de planejament de desenvolupament és més adequat per a calibrar la idoneïtat d'aquesta construcció i el desenvolupament en la mateixa d'un ús sociosanitari (demandant de majors exigències en matèria d'accessibilitat i funcionalitat espacial). En qualsevol cas, es proposa incloure en la fitxa urbanística del sector SUB/32-02 que, la reserva dotacional per a equipaments exigida en aquest, haurà d'incloure de manera preferent la disposició de sòl per a un equipament d'aquesta categoria, havent de dimensionar la superfície i ús concret, en relació a la situació i demanda que, en el moment de redacció del Pla Parcial, tingui el centre de salut Son Serra-La Vileta.

5) El Nou Pla General estableix entre els seus principis axiomàtics (descrits en l'apartat 1 de la Memòria Justificativa) la conformació d'una nova Palma, com a ciutat amb una mobilitat sostenible. Per a això, es proposa una nova estratègia de mobilitat, en coordinació amb el que s'estableix en el Pla de Mobilitat Urbana sostenible, fonamentada en el foment del transport públic, la intermodalitat i l'establiment d'aparcaments dissuasius que permetin una millor gestió de la mobilitat. Per a l'entorn objecte d'al·legació, el Pla General proposa el desenvolupament d'aquesta mena d'aparcaments en Cas Pastors, sòl urbanitzable que, en continuïtat amb Can Fontet i Son Ximelis, conforma el nou eixample de Ponent. Aquesta nova infraestructura contribuirà a la minimització de la problemàtica d'aparcament present en aquest àmbit de la ciutat. En qualsevol cas, el POD proposa per a l'entorn objecte d'al·legació la seva definició com a àrea urbana en la qual han de prioritzar-se l'execució de programes de millora i revitalització de barris. Es proposa l'AP-PGR/30-01 La Vileta, que té com un dels seus objectius generals, establir alternatives a l'aparcament en superfície. Aquest programa haurà d'establir un disseny finalista i detallat per a l'harmonització de la posada en càrrega de superfície de carrer i espai públic per a la configuració de places d'aparcament. Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, l'estimació parcial d'aquest apartat de l'al·legació.

6) En relació a la planificació del sistema referent al cicle de l'aigua en aquest entorn, s'inclou en la Memòria Justificativa del Pla General, tota una bateria de mesures per a la seva millora i optimització, considerant aquest sistema com una totalitat i unitat en relació a la seva implantació per tot el terme municipal. Quant a la definició concreta d'aquesta mena d'infraestructures i la incidència de pluges en la formació de riscos d'inundacions als carrers d'aquest entorn, es podran articular mesures en aquesta matèria, en el marc del desenvolupament del Programa de Millora i Revitalització que el POD preveu per a aquest àmbit. Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, l'estimació parcial d'aquest apartat de l'al·legació.

7) Es proposa incloure en la fitxa del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en l'apartat de criteris i objectius de l'ordenació detallada el següent: S'haurà d'establir de manera preferent la reserva per a un equipament docent, en coordinació amb el desenvolupament del sector SUB-32-01 Can Fontet i SUB/32-02 Cas Pastor, i amb l'administració competent en matèria

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

educativa, a fi d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra. Serà preferent la reserva d'equipament per a un nou centre de dia.

8) Es proposa incloure en la fitxa del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en l'apartat de criteris i objectius de l'ordenació detallada el següent*: S'haurà d'establir de manera preferent la reserva per a un equipament docent, en coordinació amb el desenvolupament del sector SUB-32-01 Can Fontet i SUB/32-02 Cas Pastor, i amb l'administració competent en matèria educativa, a fi d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra..*

9) Es proposa incloure en la fitxa del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en l'apartat de criteris i objectius de l'ordenació detallada el següent: Serà preferent la reserva d'equipament per a un nou centre de dia.

10) El PG ha proposat com a criteris d'ordenació estructural per al sector SUB/32-03 Son Ximelis, basats en un model de colonització urbana que reconeix l'arrel etimològica del suport territorial caracteritzat per la presència d'una xarxa de tàlvegs que s'integren en el sistema d'espais lliures i zones verdes proposta, tal com es justifica en la Memòria Justificativa (pàgina 352). Es té en compte per tant (de manera independent a les mesures ambientals disposades en l'àmbit de l'avaluació ambiental estratègica d'aquest sector) la integració paisatgística de la seva proposta, donant-se així resposta a la sol·licitud de la pròpia al·legació. D'altra banda, s'ha de manifestar, que el desenvolupament del sector deu, segons l'exigit en la pròpia LUIB ser viable. La cessió d'aquesta mena d'espais, per tant, i l'augment de la seva superfície no és discrecional, ja que una reserva excessiva per a sòl públic podria inviabilitzar la posada en càrrega del propi sector. Es proposa per tant, desestimar l'al·legació presentada en aquesta apartat.

11) En relació a les sol·licituds concretes d'instal·lacions a integrar en equipaments, es manifesta que en l'entorn ja es troben qualificats equipaments, com el EQ4a/AS-P 31-01-P i el EQ2b/DE-P 32-07-E públics, on ja es podria desenvolupar algunes de les peticions com les zones de jocs infantils, els circuits de bicicletes, pista de skate i rocòdrom, així com un edifici més gran per a Naüm. També es preveuen des del POD espais lliures d'ús públic on desenvolupar una oferta que de resposta a part d'aquestes sol·licituds concretes. Quant a la previsió d'aparcament, centre de salut, ja s'ha informat en anteriors apartats d'aquesta mateixa al·legació. En qualsevol cas, el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable de l'eixample de Ponent, en contigüitat a l'est de l'àrea urbana objecte d'al·legació permetran el desenvolupament de totes aquestes sol·licituds concretes, en establir-se un important volum de reserves d'espais lliures i equipaments on es podrien implantar les mateixes, a més de la previsió d'espais comercials, de botigues i restaurants, que també podrien localitzar-se en aquesta mena de teixits urbans de manera més immediata que en l'àrea urbana objecte d'al·legació, més consolidada i sense capacitat per la qualificació i els usos preexistents per a això. Es proposa en aquest sentit, estimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

12) El POD ja preveu, entre les seves determinacions, l'ampliació del CEIP Son Anglada, per la qual cosa es proposa acceptar en aquest sentit, l'al·legació presentada en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

13) El PG defineix una xarxa estructura de carrils bici per a tot el terme municipal, i estableix mesures per a la millora i implementació d'aquesta mena de mobilitat no motoritzada, més sostenible. El traçat i definició concreta dels carrils bici, s'establirà preceptivament en el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, instrument amb el qual el PG i el POD han d'estar coordinats i/o amb l'establiment de programes concrets. Aquest últim cas podria ser desenvolupat i/o assumit pel Programa de Millora i revitalització de Barris previst per a aquest entorn. Es proposa en aquest sentit, acceptar l'al·legació presentada en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19624

Síntesi.
Proposa mesures per a millorar l'ordenació urbanística del Nucli Tradicional de Son Sardina, en els següents aspectes: (a) ampliació del carrer d'Agustí, (b) ampliació de l'AA 44-03, (c) modificar l'ordenació de L'ARU 44-05 i el SUB 44-01, (d) eliminar el viari de connexió entre la carretera de Valldemossa i el Camí de Passatemps, (e) millorar l'estratègia de protecció de la tipologia de cases de Sa Tanca, (f) adoptar una localització alternativa per a l'aparcament dissuasiu de Son Castelló, (g) proposa noves actuacions aïllades no previstes al POD, (h) millorar el Catàleg de protecció quant al sistema hidràulic de Siquia d´en Baster, (i) protegir i consolidar el Parc Agrari, (j) major protecció als edificis singulars de Son Sardina, i (k) Formular un Pla Especial de Protecció per a Son Sardina.

Anàlisi.
1. L'ampliació prevista en el carrer Agustí s'ha realitzat amb l'objectiu de no afectar cap edificació consolidada. No obstant això, es proposa que, en la següent fase, es realitzi un ajust de la delimitació de l'actuació aïllada i de les noves alineacions establertes al llarg del carrer Agustí, seguint aquest criteri de no afecció a edificació consolidada i aconseguint una secció més ampla possible al llarg de tot l'eix viari. El manteniment (mimètic) sol·licitat de les alineacions establertes en el planejament vigent, suposaria una afecció (mínima) a dues edificacions que es troben alineades a vial en la trobada amb el carrer de Rosa Canal; per tant, s'ajustarà les alineacions que continuaran sent sensiblement coincidents amb les establertes en el planejament vigent. En conseqüència, s'estima de manera parcial en el sentit expressat, la sol·licitud en aquesta part de l'al·legació.
   D'altra banda, la identificació d'aquesta Actuació Aïllada, segons regula l'article 5.1.6 del POD, implica tant l'obtenció del sòl com l'execució dels serveis infraestructurals necessaris per a dotar als terrenys confrontants de la condició de solar. No obstant això, en aplicació de l'article 29.2 de la LUIB són les persones propietàries del sòl urbà les que acabaran o completaran la urbanització necessària per a aconseguir aquesta condició en el moment en què procedeixin a sol·licitar llicència d'edificació No obstant això, aquest article també preveu que l'Ajuntament "podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries". S'aclareix d'aquesta manera la classificació de sòl atorgada als terrenys i la disposició de serveis urbans.

   Quant a la proposta de facilitar el gir, amb la nova secció proposada, en la trobada amb carrer Agustí (7,35 m.), es garanteix el mateix des del carrer de Rosa Canal per a vehicles de fins a 12 metres de longitud.
2. En relació amb l'AA 44-03 es considera oportú l'habilitació d'una sortida de l'aparcament proposat al carrer d'Agustí.
3. L'ordenació proposada per a l'ARU 44-05 (al POD aprovat inicialment) pretenia en un buit urbà (ja previst com a unitat d'execució en el PGOU 1998) permeabilitzar la trama millorant l'accessibilitat d'aquest sector, completar les illetes inconcloses en el perímetre de l'actuació i obtenir un important espai lliure públic. No pot excloure's de la unitat d'execució en tractar-se d'un buit urbà que manca de la urbanització adequada.
   Els criteris de sostenibilitat exigeixen que el sòl objecte de transformació urbanística tinguin un mínim de densitat per a evitar haver de transformar nous terrenys. L'article 3.2.a) LUIB estableix com un dels criteris per a un desenvolupament sostenible i cohesionat el de compactació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El nombre total d'habitatges proposada al POD per a l'ARU 44-05 en el document d'aprovació inicial era de 53 habitatges (de les quals, 19 eren HPP); el total suposa una densitat de 45 habitatges/hectàrea que representa un desenvolupament urbà amb una densitat mitjana; no és una densitat alta, sense perjudici que és cert que és superior a la densitat mitjana consagrada en el nucli de Son Sardina.
D'una altra part, el POD amb l'atribució de tres plantes d'altures en tipologia de residencial col·lectiva, pretenia habilitar l'obtenció d'una important reserva dotacional d'espais lliures (que precisa el nucli de Son Sardina) i d'equipament; l'atribució d'una tipologia unifamiliar dificulta aquest objectiu. Igualment, dificulta el compliment de la reserva legal de disposar el 30% de l'edificabilitat residencial amb destinació a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.
Al temps, es constata que, efectivament, la tipologia dominant a Son Sardina és la unifamiliar de dues plantes; sense perjudici que en el PGOU 1998 hi ha illes de tipologia plurifamiliar amb qualificació B2 i, algun cas, concret de B3.
Per tant, entenent que els objectius de sostenibilitat ambiental i eficiència territorial establerts com a criteris d'ordenació s'estimen vàlids amb caràcter general, es considera que, en aquest cas, la materialització d'aquests objectius ha d'harmonitzar-se i adaptar-se al caràcter de nucli urbà tradicional de Son Sardina com una entitat la imatge i el paisatge de la qual pretenen preservar-se (com un altre dels objectius) pel nou Pla General seguint el mandat del PTIM.
Per això, atès el nombre d'al·legacions que s'han realitzat, es considera oportú que en la següent fase de redacció del POD, es procedeixi a establir per l'ARU 44-05 una densitat menor a la proposta inicialment i que s'acosti a la densitat mitjana del nucli; igualment, es proposa que l'altura ordinària màxima sigui de dues plantes. Això suposarà la reordenació de l'àmbit, amb una reducció i reubicació dels sòls dotacionals. La tipologia dominant serà la unifamiliar si bé, per a les parcel·les en les quals es materialitzin el dret de recuperació de plusvàlues de l'Administració, que seran destinades a habitatge protegit, podrà valorar-se l'opció d'emprar una tipologia col·lectiva de dues plantes d'altura. En tot cas, la zona d'ordenança concreta (dins d'unifamiliar) s'establirà en funció de l'ordenació detallada resultant, una vegada s'apliquin els criteris de rectificació que es proposen.
Amb la reducció de la densitat d'habitatge a l'ARU 44-05, es pot reconsiderar el caràcter de la prolongació del Carrer Lau; l'obertura de la connexió estarà destinada exclusivament al trànsit per als vianants i del servei d'extinció d'incendis. I la seva execució no estarà vinculada al desenvolupament de l'ARU 44-05, sinó que serà una actuació de compleció de l'article 29.2 de la LUIB, sense necessitat d'aplicar l'expropiació.

4. En relació amb l'ordenació estructural del SUB 44-01, després de l'anàlisi d'al·legacions s'han estudiat dues alternatives:

   a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.

b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanística per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.

El soterrament de la carretera de Sóller no és una proposta finalista del Pla General. En la Memòria Justificativa s'esmenta amb caràcter orientatiu i indicatiu perquè, en el seu cas, sigui contemplada en el nou Pla Director Sectorial de Carreteres que està formulant el Consell de Mallorca.

5. La reserva viària entre el camí de Passatemps i la carretera de Valldemosa és una solució proposada pel Servei Municipal de Mobilitat. No obstant això, ha estat rebutjada de manera ferma i inequívoca per les associacions veïnals de Son Sardina que entenen més adequada la millora del recorregut alternatiu proposat en l'al·legació que discorre per una xarxa de camins existent (Camí de Son Ripoll) al nord del nucli de Son Sardina. A més, la important reducció de l'oferta de nou habitatge -al eliminar el sòl urbanitzable proposat en el document aprovat inicialment i reordenar les Actuacions de Renovació Urbana per a adaptar-les a les característiques tipològiques del nucli tradicional- i l'afecció que causa al Parc Agrari confrontant, aconsellen eliminar, per innecessari i inconvenient, aquest viari de la proposta del Pla General. D'altra banda, s'entén que l'actual connexió entre la carretera de Valldemosa i el Camí de Passatemps pel carrer Pere Sans Garau és suficient per a canalitzar els trànsits d'accés rodat al nucli. A més, fer constar que aquest carrer es veurà ampliat amb voreres i carril bici millorant, amb això, l'accessibilitat intermodal a Son Sardina.

Per això, es proposa eliminar el vial de connexió del camí de Passatemps amb la carretera de Valldemosa, estimant l'al·legació en aquest punt

6. S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental no catalogat el conjunt d'immobles, espais no construïts o elements sotmesos a una preservació genèrica mitjançant normes de conservació, edificació i intervenció pel seu interès des del punt de vista tipològic i ambiental.
En el cas de Son Sardina, existeixen parcel·les en les quals a la qualificació urbanística se superposa l'afecció de preservació arquitectònica ambiental r. L'afecció r s'aplica a parcel·les, amb edificis mereixedors d'una regulació de Preservació Arquitectònica Ambiental localitzats exteriors a la delimitació del Conjunt Històric de Palma. En aquest supòsit es troben els habitatges localitzats en l'enfront del carrer Gaspar Bestard en el nucli tradicional de Son Sardina. Segons es regula en l'article 7.3.5 en les edificacions incloses en el règim de protecció ambiental "r" s'admeten tot tipus d'obres. A saber: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació ordinària, reestructuració, rehabilitació integral o reforma, reconstrucció i, també, nova construcció en cas de declaració de ruïna.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més de les obres abans ressenyades, poden plantejar-se obres d'ampliació amb el límit de no excedir l'edificabilitat màxima atribuïda pel POD a la zona d'ordenança. Aquesta ampliació, segons regula l'apartat 2 de l'article 7.3.7 presenta tres tipus de localitzacions preferents:

a. Construcció d'entreplantes, quan l'altura existent ho permeti.
b. Ocupació dels espais lliures interiors no qualificats o que es trobin ocupats per edificacions marginals.
c. Nous cossos per remunti d'altura sempre que ho admeti la zona d'ordenança (en aquest cas és admissible ja que l'ordenança d'aplicació és B2a) i no desvirtuïn la façana. Aquesta última condició significa que l'ampliació per remunti haurà de recular-se del plànol de façana amb la finalitat de no alterar el règim d'altura existent en el qual es fonamenta, en gran mitjana, la preservació ambiental pretesa.

Com pot observar-se, amb aquesta regulació queda preservada la tipologia de cases de Sa Tanca i s'està evitant la possibilitat d'augmentar la densitat d'habitatges atès que l'ordenança d'aplicació és la I2a i l'objectiu del POD és, segons estableix l'article 7.3.7.1 a) el manteniment de l'edificació existent no permetent-se la substitució de la mateixa excepte, excepcionalment, que es tramiti una declaració de ruïna.

No obstant això, s'analitzarà amb major detall els valors de les cases de Sa Tanca amb la finalitat si els mateixos mereixen la protecció derivada del Nivell C i, per tant, la catalogació.

7. En la següent versió del Pla General s'establirà una localització alternativa a l'adoptada en l'Aprovació Inicial per a l'Aparcament Dissuasiu de Son Castelló.

8. Sobre actuacions no previstes en el Pla General i el POD aprovats inicialment:

Les actuacions proposades en l'al·legació responen a la tipologia d'Actuacions Aïllades la qual cosa comporta, necessàriament, la seva obtenció per l'Administració per via expropiatòria. L'acceptació total d'aquestes actuacions pot tenir un efecte negatiu en la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. En aquesta qüestió hi ha actuar amb mesura i equilibri; és a dir, seleccionant aquelles actuacions que, d'una banda, proporcionen millores evidents i inqüestionables a la població de so Sardina i, per un altre, siguin assumibles per les arques públiques dins del marc global ofert pel model de ciutat proposat pel Pla General. No podem obviar que, en el document aprovat inicialment, es contemplen un total de 58 Actuacions Aïllades, al que cal afegir els una mica més d'1.600.000 m² de sistemes generals (d'espais lliures i equipaments) localitzats en sòl rústic, més l'obtenció de sòl de serveis urbans i les obres de xarxes generals infraestructurals l'execució de les quals competeix a l'Administració Local.

A la vista d'aquesta argumentació, es valorarà la possibilitat d'incloure les propostes de la zona verda al costat de l'Església -ampliant l'actual plaça de Monsenyor Mairata- i l'emplaçament d'un aparcament dissuasiu al costat de la rotonda del carrer de Passatemps.

No obstant això:

a. L'ampliació dels carrer Rosa Canals i Passatemps 53 es considera poc eficient atès que afecta exclusivament un tram dels carrers, superat el qual tornen a recuperar la latitud actual. Precisament, la connexió entre la carretera de Valldemossa i el carrer de Passatemps, pot ajudar a resoldre els desplaçaments de l'autobús en el nucli la problemàtica del qual fonamenta, en gran manera, aquesta petició d'ampliació viària.
b. L'ampliació de l'aparcament del Camp de Futbol és incompatible amb el manteniment de la connexió entre la carretera de Valldemossa i el Carrer de Passatemps.
c. La falta d'Equipaments en el nucli de Son Sardina és solucionada en gran manera amb les reserves dotacionals vinculades al desenvolupament urbanístics de l'ARU 44-05.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

9. Altres actuacions:
   a. El nou Pla General, per mandat de la legislació de patrimoni històric té l'obligació de recollir la delimitació del BIC aprovada per l'òrgan competent mentre la mateixa estigui vigent; no obstant això, en la fitxa del Catàleg del Pla es proposa expressar que s'ha instat per la Comunitat de regants de la "Síquia d'en Baster" la rectificació del traçat del sistema Hidràulic de Font d'en Baster Palma-Esporles per errors, entre els quals es troben el ramal "C" de Son Sardina i el ramal "E" de la Real. A més, en la pròpia fitxa, s'indicarà que una vegada sigui resolt l'expedient de rectificació del BIC, de manera automàtica s'entendrà ajustat el traçat d'elements protegits del Catàleg del Pla a aquesta futura declaració del Consell d'esmena de la delimitació del BIC.
   b. L'al·legació dona suport a l'impuls del Parc Agrari. La figura de Parc Agrari és un instrument específic de la legislació agrària, que precisa l'elaboració d'un Pla de Gestió i Desenvolupament per part de l'òrgan de gestió. I una vegada elaborat aquest Pla de Gestió i Desenvolupament per l'òrgan de gestió, és quan -lògicament- ha d'elaborar-se el Pla Especial previst en l'article 123 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears.
10. Sobre la formulació d'un Pla Especial de Protecció de Son Sardina.
    El nucli urbà de Son Sardina ha estat identificat com a Nucli Urbà Tradicional, de conformitat amb la previsió del PTIM relativa a la necessitat que el planejament urbanístic preservi els nuclis tradicionals. En la Memòria Justificativa del POD s'afirma que la delimitació de l'àmbit d'aquests NUT reflecteix l'envolupant dins de la qual es concentren el major nombre d'edificacions originàries de cada assentament, i s'ha realitzat recolzada en la identificació de les àrees en la qual es concentren els immobles anteriors a 1956. I això perquè aquestes edificacions "van sobreviure" a les laxes normatives dels plans dels anys 60 i 70 del segle passat.
    Hereva, bàsicament, de la normativa del Pla General de 1985, durant els més de vint anys d'aplicació la normativa del PGOU que ara es revisa s'ha constatat que la seva aplicació ha tingut aspectes positius, fonamentalment en el referit a la contenció de les altures de l'edificació a l'interior dels nuclis, o, també, la flexibilitat que en alguns casos ha permès la normativa "J" en barris en els quals no era predominant l'alineació a vial. No obstant això, es considera que aquesta normativa no ha estat suficient per a donar resposta a la necessària preservació d'unes certes característiques tipològiques tradicionals, o per a la millor integració de les noves edificacions o de les reformes profundes de les existents, en uns contextos urbans amb característiques singulars. Millorar l'ordenació normativa sobre la base de l'experiència desenvolupada en aquests anys és una de les propostes del Pla, orientant-la, entre altres aspectes, a procurar la conservació dels parcel·laris originaris, de les tipologies característiques, o el tractament dels acabats de les façanes i de l'espai públic urbà a fi de significar els valors tradicionals i ambientals de cada nucli.
    D'una altra part, s'ha procedit a reconèixer nous immobles mereixedors de protecció individualitzada, i, per tant, a incorporar-los al Catàleg d'Elements i Espais Protegits amb un nivell de protecció concorde als valors que encara es conserven, i que pretén garantir el manteniment de les característiques bàsiques dels immobles considerats. També es procedeix a reconèixer-li a un important nombre d'immobles la necessitat de la seva preservació arquitectònica-ambiental "r", la qual cosa comporta l'obligació del manteniment del parcel·lari i de l'edificació existent, no permetent-se la substitució d'aquesta, excepte en el cas de ruïna.

    En tot cas, s'han de mantenir els elements definitoris de la seva estructura arquitectònica i les característiques tipològiques i ambientals de l'edifici de què es tracti. Per a aquests immobles "r" s'estableixen condicions particulars per al cas de propostes d'ampliacions, a més de les de caràcter general de no poder superar la màxima edificabilitat assignada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Aquestes condicions orienten les ampliacions cap a la part posterior de l'edificació principal, mitjançant l'eliminació d'edificacions auxiliars o afegits o, bé, mitjançant l'ocupació d'espais no edificats en la superfície edificable de la parcel·la. Encara que també es poden admetre ampliacions en vertical, generalment a partir de la segona cruixia, mitjançant el recreixement d'una planta en edificacions d'altura inferior a la màxima permesa.

Per a millorar el control de la imatge urbana dels NUT es proposa que una sèrie d'actuacions sobre els immobles precisin de l'informe favorable de la CCHCPU, les següents: les intervencions referides a béns catalogats, les obres d'alteració de volum existent i que afectin façanes en parcel·les afectades per la preservació arquitectònica ambiental "r", i les actuacions de substitució i nova edificació (inclosa l'ampliació) en totes les parcel·les incloses dins de la delimitació de qualsevol dels NUT.

S'entén aquestes mesures, d'aplicació directa una vegada el Pla General i el POD entrin en vigor, garanteixen la preservació de les constants vitals del Nucli de Son Sardina sense necessitat de postergar el seu establiment a la formulació d'un Pla Especial de Protecció la tramitació i l'aprovació de la qual definitiva resultarà, inqüestionablement, prolongada en el temps.

I és que, si s'estableix el Pla Especial de Protecció de formulació obligatòria, això exigiria incorporar en la normativa un règim cautelar que resultarà vigent fins que s'aprovi definitivament, la qual cosa provocaria la pràctica paralització de sol·licituds d'ampliació o nova edificació en les parcel·les de sòl urbà de l'interior del Nucli Tradicional. Aquesta opció es considera desproporcionada existint l'alternativa de dotar d'un règim de preservació adequat al NUT com fa directament el POD en la regulació del Títol VII.

En qualsevol cas res impedeix formular de manera potestativa un Pla Especial amb la finalitat de protecció d'una àrea, amb caràcter autònom (sense necessitat de la seva previsió expressa en el POD). En concret, l'article 45.1 de la LUIB possibilita la formulació de Pla Especial autònom; una dels objectes d'aquests Plans Especial (apartat 2 de l'article 45) és l'ordenació de conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric i l'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural.

Conclusió.

Es proposa estimar parcialment aquesta al·legació en els punts exposats en l'anàlisi anterior.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

19687

Síntesi.
L'al·legació manifesta la seva oposició a l'aprovació inicial del Pla general en relació amb els següents aspectes:
1. Participació ciutadana.
2. El model de ciutat i els límits de creixement.
3. El sòl urbanitzable proposat pel Pla General.
4. Els falsos urbans.
5. Les energies renovables.
6. La política d'habitatge.
7. "Per un pla de dibuix".
8. Desacord amb l'ordenació establerta en la UIB i el Parcbit.
9. Millorar la comunicació amb els municipis de Ponent, especialment amb Calviá.
10. Desacord amb l'ordenació de Ses Fontanelles.

Anàlisi.
PRIMER.
La instrumentació d'una "participació interactiva amb la ciutadania" és una acció de gran interès de la qual haurien de poder concloure's propostes coordinades, consensuades i, també, comprensibles perquè la població de la ciutat pugui interioritzar-les albirant l'abast i la idoneïtat d'aquestes. No obstant això, cal ser conscients que, en realitat, la integració del procés de participació dins dels temps de formulació del Pla General porta implícita l'assumpció d'unes certes deficiències metodològiques. Un símptoma demostratiu d'aquesta afirmació és que la participació vinculada a l'exposició pública de l'aprovació inicial d'un Pla General, més enllà dels informes sectorials de les administracions, sol majoritàriament centrar-se en interessos particulars (que també són legítims plantejar), ja que la immensa majoria de les al·legacions provenen de propietaris i/o promotors que sol·liciten millorar les condicions urbanístiques.

Perquè la participació ciutadana adopti el perfil inclusiu i col·laboratiu que es demanda, hauria d'estendre's per un període temporal més ampli que el sol·licitat en l'al·legació. I això comporta la seva activació amb caràcter previ a l'inici de la formulació del document complet del Pla General.

Doncs bé, perseguint aquesta finalitat, l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne, a través de la Gerència d'Urbanisme va activar diverses iniciatives de participació amb posterioritat al procés d'informació públic de l'Avanç; en concret: Jornades model ciutat al desembre de 2015; jornada de paisatge. Pla de Sant Jordi a la primavera 2016; jornades de paisatge Parc agrari, a l'octubre de 2016; Treball participatiu amb diverses àrees municipals sobre formació i Urbanisme amb perspectiva de gènere (octubre 2016); Participació amb 211 nens de coneixement del barri a tres zones amb potencial de transformació de Palma. Programa denominat Jane's Walk Ciutat Escola (tardor 2016) i Jornades d'habitatge en el COAIB organitzades per la Gerència (maig 2017).
A més, des de la Gerència d'Urbanisme es va dissenyar una metodologia basada en Grups Focals per a incloure en el màxim possible de col·lectius de la ciutat al procés que posteriorment l'àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics del mateix Ajuntament es va encarregar de revisar, classificar i interpretar la documentació elaborada per a fer el diagnòstic on es proposen millores per la nostra ciutat. El dia 22 de juny del 2017 es va realitzar una presentació pública a la sala d'actes de Palma Activa anomenada "Jornada de presentació de resultats del Pla de participació ciutadana en la revisió del Pla general d'ordenació urbana i dels projectes estratègics de model de ciutat" amb la voluntat de donar a conèixer als participants del procés com es va fer l'explotació de les dades i què eren els resultats de les reflexions aportades pels diferents

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

col·lectius de ciutadans i ciutadanes. Amb aquesta metodologia es recullen un total de 440 propostes.

D'igual forma el nou Document d'Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB), va ser sotmès al tràmit de consultes per la citada Comissió en la forma legalment prevista. Amb posterioritat, s'emet el Document d'Abast de EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

D'una altra part, el termini d'informació pública per a poder formular al·legacions ha estat molt més ampli que l'exigit legalment, aproximant-se al període de 3 mesos sol·licitat en l'al·legació. Perquè s'inicia amb la publicació en el BOIB del dia 18 de novembre de 2021 i finalitza el dia 15 de febrer de 2022. Només han faltat 3 dies per als 3 mesos. D'una altra part, a més de l'exposició pública organitzada, s'ha posat al servei de tots els ciutadans un visor on està tota la documentació aprovada inicialment. Finalment, es va establir un servei de consultes amb personal tècnic de l'Oficina del Pla.

SEGON.
De l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

Per contra, si, com sol ser habitual en la major part dels Plans Generals vigents, s'hagués menyspreat l'oferta potencial del sòl urbà edificat de manera ineficient (3.401 habitatges) i no s'incorporés la de l'habitatge buit (21.235 habitatges), el nou Pla General estaria obligat a classificar més sòl urbanitzable, fins a aconseguir la totalitat de la superfície habilitada pel PTIM com a "creixement no vinculat", havent d'assignar-li la màxima densitat admesa per la LUIB (75 habitatges/hectàrea) per a tractar de compensar la pèrdua de l'oferta atesa en el sòl urbà. Doncs bé, malgrat això, es provocaria un dèficit xifrat entorn als 20.000 habitatges respecte a les necessitats estimades a l'any 2040 (53.218 habitatges) ocasionat, al temps, una notable reducció en el volum d'habitatge protegit contemplat pel nou Pla General.

En definitiva, l'estratègia seguida pel nou Pla General ha permès certificar la seva aposta per la compacitat i diversitat urbanes com a principis rectors del model de ciutat establert. Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquests principis és el "efecte compactació" produït. Efectivament, el "índex de expansivitat urbana" -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General (313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador de expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

TERCER.
Els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma -tant els reactivats del Decret llei 9/2020 com els que ja compten amb aquesta classificació i s'assumeixen més els classificats ex novo- han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:

1. Aplicació del "principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat" a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:

   - Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
   - Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable prevists en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

2. "Ciutat judiciosament compacta": la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,16 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada.

3. "Ciutat funcionalment diversa": el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.

4. "Ciutat de distàncies curtes": d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

Aquest conjunt de sectors configura una proposta global de creixement urbà que, a més de donar compliment a aquests principis d'ordenació, garanteix la compacitat del model de ciutat resultant fomentant un ús racional del territori en quedar classificada com a urbanitzable la superfície "estrictament necessària" per a acomodar les demandes residencials i d'activitats econòmiques que no han pogut quedar resoltes en el sòl urbà. Amb això, es dona compliment a l'article 3.2.a) de la LUIB que disposa que les polítiques públiques hauran de contribuir a *«materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà».*

El creixement total proposat -313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits- a penes representa el 6,06% de la superfície del sòl urbà. Al temps, el "creixement no vinculat" (CNV) computable a l'efecte del verificar el compliment de la Norma 6 del PTIM és de 161,96 ha, és a dir, 49,57 ha menys que les 211,53 ha assignades pel Pla Territorial.

A més, aquest creixement no compromet la suficiència dels recursos hídrics i energètics disponibles. En l'apartat 3.3.4 de la Memòria Justificativa queden descrites les accions proposades per a aquesta finalitat, destacant: (a) tendir cap al tancament del cicle de l'aigua, promocionant el seu ús sostenible, garantint la disponibilitat de recursos hídrics, fomentant la reutilització d'aigües depurades i contemplant la implantació d'un sistema de drenatge urbà sostenible (SDUS), (b) en matèria energètica, a més de recollir les actuacions previstes en el Pla Director Sectorial Energètic i amb l'objectiu d'aconseguir "emissions zero per a l'any horitzó de 2050", es recomana la implantació d'una nova planta d'energia fotovoltaica, a més d'establir mesures normatives que incentivin la producció d'aquesta mena d'energia en el sòl urbà i urbanitzable, i (c) es proposa modificar l'actual sistema de gestió de residus per a millorar el seu

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

aprofitament i, al temps activar l'economia circular. Tot això, en un marc incentivador d'una reducció en la producció de residus.

En relació als sectors que van quedar desclassificats automàticament a l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020 cal ressenyar que, en la seva Exposició de Motius, aquest text legal afirma que la reclassificació que estableix el decret llei no és obstacle perquè les administracions competents puguin exercir amb total plenitud la seva potestat de planejament, redefinint l'ordenació dels terrenys afectats conforme a la classificació i qualificació que, en el seu cas, resulti adequada i oportuna. I fent possible així, amb aquesta eventual nova operació, aconseguir una ordenació de l'espai urbà que satisfaci les necessitats locals alhora que s'adeqüi al marc supralocal.".

Doncs bé, aquesta opció és la que exercita el nou Pla General de Palma, com a revisió que s'adapta a la LUIB i el PTIM, en recuperar com a sòl urbanitzable els àmbits de SUNP que es troben en posicions aptes per a complir reforçar l'estructura general i complir funcions territorials concordes amb uns objectius i estratègies renovats.

La justificació individualitzada dels sectors afectats per aquesta decisió del Pla General apareix exposada en les pàgines 512,513 i 514 de la Memòria Justificativa.

No obstant això, cal advertir que en la següent fase del Pla General es produiran reduccions en la classificació del sòl urbanitzable a conseqüència d'acceptació d'al·legacions.

QUART.
La desclassificació de sòls per la seva consideració com a falsos urbans en aplicació de la disposició transitòria onzena de la LUIB, apareix profundament justificada en l'apartat 10.5 de la Memòria Justificativa.

En relació amb les actuacions de renovació urbanístiques referenciades en l'al·legació cal fer constar que no es troben incloses en el supòsit de "fals urbà" regulat en la LUIB. I això, perquè:

a) El ARI-PE 52-04 es trobava classificat com a sòl urbà sense urbanització consolidada inclòs en una Unitat d'Execució, la UE/52-06.
b) Els terrenys de CLH es trobaven en el PGOU del 98 inclosos en l'Àrea de Regulació Especial ARE 14/02 amb la qualificació de Sistema General SGCI/*IS 15-01-E "Factoria Porto Pi".
c) L'àmbit de Ses Fontanelles prové d'un desenvolupament reglat del sòl urbanitzable del PGOU del 98; concretament el sector SUP-3. La seva classificació com a sòl urbà obeeix al fet que no pot desconèixer el nou Pla General, que els terrenys del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m² previst en el PGOU 1998 compta amb ordenació detallada establerta pel Pla Parcial aprovat el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007). La classificació de sòl urbanitzable del sector va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. A més, la urbanització de l'àmbit està executada en els seus elements fonamentals i pendent de recepció. S'ha iniciat la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació. Per tant, compta amb els requisits legals emplenats per a merèixer la classificació de sòl urbà, per tractar-se d'un sòl urbanitzable que ja ha urbanitzat en compliment d'un pla aprovat. El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, en l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan aconsegueix la transformació per compliment de les previsions del planejament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Les noves condicions d'ordenació establertes pel per al ARI_PE 79-01 Ses Fontanelles tracten d'impedir l'execució del macrocentre comercial previst en el planejament vigent i millorar les condicions ambientals de l'entorn de la zona humida. Per a això, mantenint l'edificabilitat total (a fi d'evitar supòsits indemnitzatoris que serien inassumibles per la corporació local), es realitza un replantejament de l'actuació sustentat en la diversificació d'usos de manera que l'edificabilitat terciària queda reduïda a 47.715 m². I tot això, promovent un model d'ocupació del territori més concentrat que permetrà alliberar terrenys per al seu destí a sistemes d'espais lliures millorant la connectivitat entre l'aiguamoll de Ses Fontanelles i el front litoral.

CINQUÈ.

El Pla General incorpora mesures per a la implantació de fonts energètiques renovables al parc edificatori de Palma (veure ordenances del POD). A més, el desenvolupament dels sòls urbanitzables ha de donar compliment al que s'estableix en l'article 20 de la Llei 10/2019, de canvi climàtic i transició energètica, el qual, en el seu apartat 2, obliga al fet que en els nous desenvolupaments urbanístics que prevegin els instruments es reservarà una àrea de sòl destinada a la generació d'energia renovable amb una superfície suficient per a generar l'equivalent anual a les necessitats energètiques d'aquest desenvolupament.

La identificació en el sòl rústic del terme municipal de Palma de Parcs d'Energia Renovable pot produir una pertorbació en l'estratègia de foment de l'agricultura sostenible de proximitat i l'afavoriment de la sobirania alimentària expressada en la proposta del Parc Agrari. A més, no podem oblidar les reflexions disciplinessis que alerten dels impactes paisatgístics causats per aquesta mena d'instal·lacions.

Per això, s'entén que la identificació d'àrees de sòl rústic expressament destinades a la implantació d'energies renovables ha de provenir de reflexions territorials de caràcter insular i no municipal, a fi de certificar la seva compatibilitat amb els valors territorials a preservar i evitar pertorbacions irreversibles en la matriu biofísica.

SISÈ.

El Pla General aprovat inicialment, el que fa és emplenar els mandats de la LUIB i la legislació d'habitatge, tenint present l'anàlisi de l'evolució del preu de l'habitatge i el lloguer, així com la caracterització de la població demandant d'habitatge en el període de programació, el Nou Pla pretén realitzar una distribució adequada del nou parc d'habitatges (que es genera per les propostes en sòl urbanitzable i en actuacions de renovació i reforma del sòl urbà) de manera que es no exclogui del seu accés a cap persona a causa de les baixes rendes, com a mitjà per a afavorir la cohesió social de la ciutat

En concret, en actuacions de transformació es fa una oferta de 7.941 habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública en el total de 17.980 de nous habitatges (en sòl urbanitzable i actuacions de transformació de l'urbà); és una ràtio del 44,16%, superior al mínim legal (30%). Aquesta reserva que suposa un esforç notable, atès que el nou planejament general ha hagut d'absorbir el dèficit que suposa que les actuacions de transformació en règim transitori no comptaven amb una reserva en aquest mateix sentit (per exemple, en els desenvolupaments del sòl urbanitzable del PGOU 1998 no s'establia aquesta reserva; igualment tampoc s'ha establert reserva en la Modificació aprovada recentment de Façana Marítima). A més, cal recordar que el PG preveu que puguin formular-se en qualsevol moment 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 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.

Al temps, en l'horitzó normatiu espanyol ha irromput una categoria d'equipament públic denominada “allotjament dotacional” (article 4.l) de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de les Illes Balears) definida com una edificació residencial assentada en un sòl de titularitat pública -de caràcter inalienable- destinada a promocionar una oferta residencial en règim de lloguer rotatori. El Pla General presenta una oferta explícita d'allotjaments dotacionals xifrada en 1.320 unitats que, no obstant això, podrà ampliar-se incrementant l'edificabilitat destinada a aquest ús en els Equipaments Multifuncionals de Barri, per ser l'allotjament dotacional un dels usos que poden concórrer en aquesta mena d'equipaments.
El desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística precisa, obligatòria i inqüestionablement, del compliment del procediment reglat previst en la legislació. Això comporta, l'establiment de l'ordenació detallada, l'equidistribució de càrregues i beneficis i el desenvolupament de les obres d'urbanització pertinents perquè les parcel·les adquireixin la condició de solar que habilita la seva edificació. El Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada elaboren una programació d'actuacions dissenyada sobre la base de l'ordre de prioritats que s'ha considerat idoni per a impulsar un desenvolupament, seqüencial i progressiu, del model de ciutat. Correspon a l'Administració desenvolupar una política urbanística eficient en aquesta matèria, tractant de minimitzar terminis de tramitació amb l'objectiu d'agilitar la posada en càrrega de l'important volum d'habitatge social contemplat en el Pla General i el POD.
Ara bé, el fet que el nou Pla General hagi previst que el major volum de parcel·les amb destinació a habitatge protegit es produeixi bé en actuacions del sòl urbanitzable (4.605 unitats) bé en actuacions del sòl urbà sotmeses a Pla Especial, això no invalida les propostes del nou Pla. I això, perquè la reserva d'habitatge protegit s'imposa per la llei en les actuacions de transformació, mentre que no és possible establir-la amb caràcter obligatori per a les parcel·les del sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació.

Finalment, constatar que el nou planejament general qualifica 1.291 habitatges protegits en solars no sotmesos a actuacions de transformació, que són actuacions edificatòries immediates i que suposa un volum important. Igualment, una part de les actuacions de transformació amb reserva d'habitatge protegit són d'ordenació detallada directa i, a més, el sòl urbanitzable del Sector de Son Bordoy és un urbanitzable ordenat que res impedeix que pugui desenvolupar-se de manera immediata.

El Pla Especial de Son Busquets aprovat inicialment en 2012 es troba paralitzat perquè es pretén incorporar una reordenació de conformitat amb la Direcció General d'Arquitectura, Urbanisme i Sòl. En efecte, és necessari aclarir que la conveniència d'incorporar ajustos a l'ordenació detallada del Pla Especial aprovat inicialment (2012) no es fa per iniciativa exclusiva municipal i que la incorporació de noves orientacions no suposa alteració dels paràmetres establerts en el Conveni de 23 de juliol de 2012 subscrit entre Institut d'Habitatge, Infraestructura i Equipament de la Defensa i l'Ajuntament de Palma de novació del Conveni de 13 d'octubre de 1998. En aquest sentit, l'Administració General de l'Estat, en 2019 a través de la Direcció General d'Arquitectura, Urbanisme i Sòl va transmetre a l'Ajuntament la voluntat de poder convertir Son Busquets en una actuació emblemàtica de les noves polítiques d'habitatge i sostenibilitat del Ministeri de Foment. Des d'aquest moment es comença a analitzar un ajust del Pla Especial aprovat inicialment poder generar un nou barri que ajudi a cobrir les necessitats d'habitatge de la ciutat, i especialment habitatge assequible protegit amb diferents maneres d'ús i gestió, així com permetre integrar activitats econòmiques a fi de que en el barri es generi diversitat social i mixticidad d'usos per a aconseguir un espai de gran qualitat de vida tant en relació a les necessitats de les persones com a la sostenibilitat. En qualsevol cas, cal aclarir que el document de la revisió del Pla General aprovat inicialment el 27 d'octubre de 2021 respecta els paràmetres del Conveni de 23 de juliol de 2012. Ara bé, el que no obliga el Conveni és a considerar com a inalterable la concreta ordenació aprovada inicialment en 2012 del Pla Especial, perquè aquesta no va ser objecte de concertació i, a més, és un document l'elaboració del qual correspon a l'Ajuntament i s'ha constat que ordenació detallada proposada inicialment en 2012 ha quedat desfasada. I fins i tot menys obliga el Conveni a establir com a ordenació detallada en el Pla

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

General i en el POD una ordenació detallada directa en l'àmbit de l'àrea de Son Busquets perquè aquesta ordenació detallada (tal com preveu el Conveni) ha d'establir-se mitjançant Pla Especial.

Per tant, el nou Pla General no pot assumir l'ordenació detallada del Pla Especial de 2012 perquè aquesta no està aprovada i perquè la mateixa és deficient de conformitat amb els nous criteris d'intervenció en actuacions de renovació urbana des de criteris de sostenibilitat. En qualsevol cas, res impedeix que la nova tramitació del Pla Especial de Son Busquets pugui desenvolupar-se de manera simultània a l'aprovació del PG i el POD.

D'una altra part, l'actuació de renovació urbana de Ca Domenge donada la posició territorial que ocupa i la necessitat de coordinar la seva ordenació detallada amb les necessitats del Consell aconsella que l'ordenació detallada sigui establerta mitjançant Pla Especial. No obstant això, res impedeix que la tramitació d'aquest Pla Especial pugui iniciar-se de manera simultània al PG i Pla Especial

SETÈ.
Una característica fonamental de tot projecte d'escala urbana i/o territorial és que la materialització de les seves decisions es produeix durant un període de temps prolongat, aspecte clarament diferenciador del projecte arquitectònic. Aquesta circumstància exigeix adoptar un nivell de concreció, un grau de precisió, dotat de flexibilitat a fi d'evitar la desnaturalització de les reflexions projectuals que determinen la materialitat de l'espai públic i l'edificació contemplats en les actuacions de transformació urbanística.
Per consegüent, desxifrar el nivell de resolució requerit a l'ordenació urbanística en funció de l'àmbit territorial objecte de projecte, és una labor complexa donada la pluralitat de situacions a les quals cal enfrontar-se durant el procés d'ideació d'un determinat model urbà-territorial. Per a això, cal realitzar una estimació assenyada de la concreció formal que resulti convenient adoptar en les diferents actuacions cridades a configurar el model de ciutat. I això requereix exercitar un nivell de resolució versàtil, que combini rigor finalista en algunes d'elles amb flexibilitat en unes altres, a fi de gestionar eficaçment la materialització gradual, diacrònica i progressiva d'aquest model al llarg de la seva vigència.
El debat sobre aquesta diferenciació, es manifesta especialment intens en la renovació de la ciutat consolidada, que sol operar a “dues velocitats” en virtut de l'abast, repercussió, impacte o rellevància de les actuacions proposades. Efectivament, en un grup es trobarien intervencions quirúrgiques, d'acupuntura urbana i gra petit, configuradoras de microcentralitats locals, el control de les quals morfotipológico és raonable abordar-ho des del propi planejament general: són les ARUs l'ordenació detallada de les quals contempla el POD. Un altre grup, es correspondria amb actuacions de programació incerta per la seva singularitat, complexitat i/o problemàtica gestió, que la seva proyectación detallada convé ajornar a la formulació dels preceptius instruments de planejament de desenvolupament (Plans Especials de Reforma Interior); és a dir, les actuacions de transformació urbanística (ARIs) identificades en el document del Pla General.

Ara bé, per a evitar la predictible desvertebració urbana que causaria concebre les “actuacions d'ordenació diferida” fent ús exclusiu del repertori aritmètic i zonificador característic de l'urbanisme tecnocràtic, ha resultat vital construir vasos comunicants entre les bases estructurals del model de ciutat patrocinat pel Pla General i l'oportú assaig projectual realitzat en cadascuna d'elles. Això ha possibilitat que aflorin, una vegada desdibuixats els aspectes secundaris d'aquest assaig, els elements que ajuden a la seva correcta integració en l'estructura general i orgànica del territori, que seran d'obligada contemplació pel planejament derivat. Al temps, aquesta exploració projectual orientativa ha permès dotar de contingut qualitatiu a les determinacions urbanístiques bàsiques a desenvolupar per la futura ordenació detallada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'aquestes actuacions (densitats, edificabilitats, tipificació de l'oferta residencial, diversitat funcional, reserves dotacionals a contemplar, directrius i criteris d'ordenació, etc.).
El cas concret dels terrenys de l'antic Estadi Luis Sitjar ha estat objecte d'un intens debat a l'hora d'elaborar el Pla General. La solució representada gràficament en la fase d'aprovació inicial és la que l'Ajuntament ha considerat més convenient, valorant els diferents requeriments a tenir en compte i les complexitats de gestió inherents a l'estructura de la propietat existent.
VUITÈ.

1. La Universitat de les Illes Balears (UIB), ja urbanitzada i edificada, es troba en el PGOU 1998 en terrenys classificat com a sòl rústic, qualificada com a sistema general d'equipament. El PGOU 1998 assumeix el Pla Especial aprovat definitivament el 30-04-1987. La UIB es tracta d'un gran equipament públic i, per això, mereix la qualificació de Sistema General Dotacional.

Ara bé, la classificació de sòl ha d'adoptar-se conforme al caràcter dels terrenys i els criteris que disposa l'article 18 i següents de la LUIB. En principi, la classificació com a sòl rústic podria ser congruent amb el títol habilitant originari d'aquesta actuació. Però no es tracta de qualsevol infraestructura o dotació del sòl rústic. No hi ha cap dubte que un campus universitari es tracta d'un gran equipament dotacional de naturalesa urbana i ordinàriament localitzat en sòl urbà i que, en el present cas, la seva ubicació original en la classe de sòl rústic va estar més vinculada a raons econòmiques que a una lògica d'ordenació territorial.

No obstant això, una vegada executada la UIB s'ha reforçat la seva centralitat amb la localització en la seva contigüitat del Parcbit. Igualment s'ha potenciat la seva vinculació amb la ciutat central mitjançant la construcció de la línia de metro. Per això, una vegada executat i edificat el Campus UIB ha de reconèixer-se el seu caràcter de sòl urbà en la mesura que es tracta d'un equipament que pel seu ús netament urbà (gran dotació per a usos no naturals i pròpia dels centres urbans), així com per la seva grandària i intensitat edificatòria, ha suposat una completa transformació del destí natural dels terrenys. A més, s'ha desenvolupat una actuació urbanitzadora (emparada per l'ordenament jurídic en vigor en el moment de la seva implantació), i que ara es presenta amb un àmbit dotat dels cinc elements de serveis urbanístics que disposa l'article 22 de la LUIB per al seu reconeixement -obligat- com a urbà.

Finalment, indicar que, per a enfortir la relació de la Universitat amb la ciutat i potenciar la seva capacitat per a catalitzar processos d'activació d'activitats col·lectives, en la reordenació dels terrenys de l'eixample del Nou Llevant-Façana Marítima es pretén completar la xarxa d'espais socioculturals ja existents (Palau de Congrés i Museu Krekovic) amb altres nous equipaments: Caixa de Música (seu de l'Orquestra Simfònica de les Illes Balears i nou Conservatori Professional) i seu del Nou Departament d'Enginyeria de la UIB.

2. 2. L'actuació urbanitzadora dels terrenys de Parc-Bit és una actuació prevista pel govern autonòmic i que l'Ajuntament ha d'assumir; té el seu origen en la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica que va tenir per finalitat crear "un parc industrial d'alta tecnologia". El Parc-Bit s'ha desenvolupat mitjançant unes NNSSCC (que li reconeix la classificació d'apte per a urbanitzar) i un Pla Especial de Desenvolupament. El règim singular que va donar origen al Parc-Bit ha estat recuperat mitjançant el Decret llei 8/2020, de 13 de maig que deroga l'apartat 2 de la Disposició Addicional Primera de la LUIB. També aquest Decret llei estableix en la seva Disposició Addicional Tercera que l'ordenació urbanística dels terrenys resultants de l'aplicació de la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del ParcBit, es realitza mitjançant les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit aprovades pel Govern de les Illes Balears, les quals vinculen els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'ordenació urbana. Finalment, aquesta regulació del DL 8/2020 es consagra en la Llei 2/2020, de 15 d'octubre (BOIB 20-10-2020) amb una disposició idèntica.

El Pla General reconeix que els terrenys del Parc-Bit, pel que concerneix la seva Fase I (per aplicació del criteri establert en l'article 19.1.a LUIB) mereixen la classificació de sòl urbà; atès que han estat legalment sotmesos al procés d'urbanització previst en el règim jurídic que va legitimar l'actuació i en l'actualitat compten amb tots els serveis urbanístics bàsics exigits en l'article 22 de la LUIB. La segona fase del Parc-Bit no s'ha desenvolupat i, en el context de la revisió del planejament general es reconeix la classificació de sòl apte per a urbanitzar (sòl urbanitzable) i l'ordenació detallada ja establerta en el seu Pla Especial de Desenvolupament vigent (text refós aprovat pel Consell de Govern el 22 de gener de 2010) que ordena tant la Fase I com la II.

No obstant això, és raonable preveure que el Pla Especial vigent hagi de ser objecte de modificació per a la seva adaptació als usos detallats establerts en el Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per a l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit).

En el nou document del Pla es proposa recomanar que aquesta possible modificació del Pla Especial (que correspon formular i aprovar al govern autonòmic) incorpori, igualment, mesures per a la preservació de la plana d'inundació del torrent de Na Barbarà i del bosc de ribera i propostes per a aconseguir una major relació funcional amb la Universitat (UIB). També es considera convenient que la modificació incorpori mesures d'eficiència energètica per a reduir la petjada de carboni, incentivar l'ús del transport públic i actuacions de millora de la urbanització des de la perspectiva de gènere.

NOVÈ.
Respecte a la connexió Palma-Calviá a la qual es refereix l'al·legació és necessari indicar que aquesta connexió suposa la continuïtat des de Porto pi, per Joan Miró a través dels barris de cala Major i Sant Agustí. Es tracta d'una reordenació del viari urbà existent, que no forma part de les atribucions del Pla General, sent tractat en projectes específics de reforma urbana com el de sector de ponent actualment en desenvolupament"

No obstant això, el Pla sí que assumeix l'enfortiment de la connectivitat amb Calvià: el Pla General recull el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària que, en una primera fase, connectarà el centre de Palma amb l'aeroport i el sistema urbà litoral fins a Platja de Palma, preveient-se la seva extensió cap a Calvià en una fase posterior.

D'altra banda, en matèria de maneres no motoritzades, el nivell de resolució exigible al planejament general se centra en:

a. Definir la xarxa d'itineraris per als vianants principals i les seves relacions amb altres xarxes, especialment amb la xarxa ciclista i de transport públic. Per a donar cobertura a aquesta exigència, el Pla General de Palma projecta una malla estructurant d'itineraris per als vianants amb la finalitat de: (a) connectar l'entorn periurbà i l'urbà; (b) crear una xarxa contínua que enllaç els diferents connectors verds, així com els espais lliures locals, i (c) servir de base als equipaments usats pels col·lectius més vulnerables, perquè puguin ser més accessibles mitjançant recorreguts per als vianants i de proximitat.
La xarxa contemplada en el Pla General està constituïda per:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Connectors Verds Urbans amb capacitat alta d'inclusió de variables ambientals. Són connectors que, en la seva major part, discorren per zones urbanes amb alta densificació. L'ample d'aquestes vies és de 20 o més metres, en la major part del seu traçat.

- Connectors Verds Urbans amb capacitat mitjana d'inclusió de variables ambientals. Aquests connectors també discorren, en la seva major part, per zones urbanes. Unes altres serveixen d'enllaç als connectors que discorren pel sòl rústic. L'ample d'aquestes vies és de 10-20 metres, en la major part del traçat.

- Aquesta xarxa dual de Connectors Verds urbans s'haurà de complementar amb un conjunt de connectors que, en la seva major part, discorren per zones rústiques

Aquests connectors verds urbans conformen una xarxa dual constituïda pels Eixos Cívics que presenten un sentit radial connectant el centre urbà amb l'entorn rústic, i els Eixos Cívics Transversals que connecten als barris de Palma a nivell circumval·lar. No és cert, com afirma l'al·legació, que no s'han representat gràficament els Eixos Cívics. S'han representat gràficament els ja previstos i, a més, s'ha proposat la seva ampliació.

El desenvolupament i implementació d'aquest conjunt de mesures donaria complerta resposta a la petició de l'al·legació quant a la connexió entre Ca´s Catalá i el Passeig Marítim de Palma en integrar la xarxa de connectors verds urbans contemplada, que haurà de quedar confirmada en el PMUS 2020/2030.

DÈCIM.
"La realitat és la manera en què les coses són, no la manera en la qual ens agradaria que anessin". És a dir, els fets són irrefutables i difícilment poden ser ignorats. Aquest aforisme és perfectament aplicable a la sol·licitud de supressió de l'actuació de transformació urbanística de Ses Fontanelles realitzada pel GOB amb la finalitat de promoure la seva protecció integral restaurant al 100% l'hàbitat, eliminant aprofitaments urbanístics i optant per la desurbanització.

El nou Pla General en tramitació ha analitzat les diverses alternatives teòriques de solució per al que en el PGOU de 1998 ja era un sector de sòl urbanitzable. Una de les alternatives analitzades ha estat la possibilitat de recuperar la classificació de sòl rústic per al conjunt de terrenys del sector. Doncs bé, aquesta solució s'ha descartat per diversos motius.

En primer lloc, no pot desconèixer el nou Pla General, que els terrenys del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m² previst en el PGOU 1998 compta amb ordenació detallada establerta pel Pla Parcial aprovat el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007). La classificació de sòl urbanitzable del sector va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. A més, la urbanització de l'àmbit està executada en els seus elements fonamentals i pendent de recepció. S'ha iniciat la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació. Per tant, compta amb els requisits legals emplenats per a merèixer la classificació de sòl urbà, per tractar-se d'un sòl urbanitzable que ja ha urbanitzat en compliment d'un pla aprovat. El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, en l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan aconsegueix la transformació per compliment de les previsions del planejament. No obstant això, existeix una sola excepció a la regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en disposar aquest apartat 2, la possibilitat de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys de sòl urbà (per estar urbanitzats) quan es formuli una proposta de transformació inversa per al seu "retorn a l'estat natural"; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural. L'exercici d'aquesta potestat a l'ésser una decisió excepcional, que ha d'estar convenientment justificada en raons d'interès general vinculades a la preservació del medi natural. En el present cas la decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector identificada com l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008). Aquests terrenys no han estat urbanitzats.

Per tant, la viabilitat urbanística de revertir la classificació de sòl urbà de l'article 19.2 de la LUIB és una excepció, i consegüentment, ha d'aplicar-se de manera restrictiva i de manera ponderada: només en la mesura necessària. I això, perquè la regla general, derivat del caràcter reglat del sòl urbà, és que uns terrenys ja urbanitzats en execució del planejament vigent han de ser reconeguts com a sòl urbà.

En segon lloc, també s'ha descartat l'alternativa de desclassificació absoluta, perquè la desaparició de l'aprofitament ja patrimonialitzat legítimament per l'entitat promotora de l'actuació genera responsabilitat patrimonial per part de l'Administració Urbanística, atès que el procés de gestió i d'urbanització ha culminat, executant-se les previsions realitzades en el planejament vigent aprovat i que han estat finançades per l'entitat promotora. Aquesta responsabilitat patrimonial seria de tal abast que l'Ajuntament no pot assumir-la, excepte que renunciï a realitzar importants inversions d'interès general en els pròxims anys. Per tant, la desclassificació absoluta té el problema d'aquesta sol·licitud és que els aprofitaments urbanístics que proposa eliminar es troben correctament patrimonialitzats per l'entitat promotora de l'actuació. I, per tant, la seva eliminació tindria efectes indemnitzatoris, de la satisfacció dels quals és responsable l'Ajuntament de Palma, que han estat avaluats en desenes de milions d'euros. Això significa que impedir la materialització dels aprofitaments ja patrimonialitzats i impulsar la desurbanització de l'àmbit comprometria, sens dubte, la Sostenibilitat Econòmica del Pla General.

En tercer lloc, s'ha descartat la hipòtesi de desclassificació absoluta, perquè existeix una altra solució que permet destinar la zona humida a sistema general d'espais lliures públics en sòl rústic protegit, mantenir l'aprofitament urbanístic patrimonialitzats derivat del Pla Parcial aprovat i executat (evitant així la responsabilitat patrimonial), que aquest aprofitament es materialitzi en àrees aptes per a això fora de la zona humida i, al temps, realitzar les accions d'ajustos per a la renaturalització i millora de la integració urbana i ambiental, sense necessitat d'augmentar l'edificabilitat, en possibilitar una alteració d'usos, amb usos més diversificats.

En efecte, l'àmbit de Ses Fontanelles ha estat desenvolupat conforme a les determinacions establertes en el PGOU vigent -ratificades pel PRI de Platja de Palma- i es troba ja urbanitzat en els seus elements bàsics en desenvolupament de les especificacions tècniques del seu Projecte d'Urbanització (aprovat el 11-05-2007), excepte pel que fa a la zona humida mereixedora de protecció per a la qual es proposa la seva reclassificació com a sòl rústic protegit. I aquesta situació urbanística constitueix un fet irrefutable que, per més rebuig que causi, no pot ser desconegut perquè condiciona qualsevol acció que es proposi en aquest sector.

Atesos aquests antecedents, el Pla General estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb la finalitat de facilitar la seva integració urbana amb nous usos i millorar la connectivitat ambiental de la zona humida amb el litoral. Igualment, la necessitat de procedir a la reforma de l'ordenació detallada deriva de l'aplicació de les limitacions del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a les noves

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sol·licituds de llicències per a establiment d'equipament comercial, la qual cosa fa que el volum d'ús comercial previst en el Pla Parcial original del sector sigui d'impossible materialització.

La reordenació ha d'integrar mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna, resolent la transició amb la zona humida de Ses Fontanelles i l'Àrea Biològica Critica. L'ordenació detallada haurà d'assegurar la preservació de les zones potencialment humides que existeixin en l'àmbit de l'actuació i complint amb la regulació del PHIB

En conclusió, aquest Pla General respecte al sector 79-03 Ses Fontanelles estableix les següents decisions:

a) atribueix la classificació de sòl rústic protegit a l'àmbit de l'aiguamoll Ses Fontanelles amb la qualificació de sistema general d'espais lliures.
b) reconeix com a sòl urbà (en procés d'execució) a la resta del sector que es troba amb la seva urbanització executada en els seus elements bàsics, pendent de recepcionar.
c) estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb anterioritat, respectant l'edificabilitat atribuïda pel PRI amb les següents finalitats:
    - La necessitat d'adaptar la distribució de l'edificabilitat per usos establerta en el planejament anterior a les limitacions derivades del PECMa.
    - La reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl.
    - Incorporar usos d'activitats econòmiques diversificades que afavoreixi la integració urbana i siguin conformes amb el criteri de mobilitat sostenible. L'ús comercial s'ajustarà a les limitacions de superfície màxima del PECMa d'aplicació. Igualment s'habilita que la reforma de l'ordenació detallada pugui incorporar l'ús residencial, sense arribar a ser dominant.

En l'atribució de l'edificabilitat, es respecta l'establerta pel planejament anterior per al sector, donat el compliment de deures. I, en conseqüència, es manté la condició del domini públic municipal de la zona humida derivada de la cessió que es va realitzar en execució del planejament anterior que la va qualificar de sistema d'espais lliures.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19740

Síntesi.
Se sol·licita redelimitar el sector en el contacte amb l'Autovia d'Inca.

Anàlisi
En el document d'aprovació inicial del nou Pla General la delimitació del sector SUB 58-01 es fa coincidir amb la línia longitudinal exterior de la zona de protecció territorial de la carretera (article 31 de la Llei 5/1990 de Carreteres IB). Aquesta zona de protecció segons l'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, han de ser classificades com a sòl rústic protegit i no poden incloure's en la delimitació del sector, excepte que tinguessin la classificació d'urbanitzable a l'entrada en vigor de la Llei 5/1990, que no és el cas.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

19861

Síntesi.
L'al·legació planteja incorporar al sector la franja de SRC/AT-Ha adjacent que es troba afectada per la zona T-100 d'inundabilitat del Torrent Gros

Anàlisi
Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Aquesta, en definitiva, és una de les claus que subjeuen en la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.
Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri s'ha sustentat a classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent. No obstant això, cas del Torrent Gros, s'ha qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures part de la zona de flux preferent amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic fluvial la superfície del qual ha de ser obtinguda per expropiació. Per a fer viable a efectes econòmics aquesta proposta el Sistema General s'ha restringit a una franja de 30 metres de latitud a partir de la línia de domini públic hidràulic.
La parcel·la en qüestió es troba inclosa, en part, en el Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P 53-02 P pertanyent al Parc Fluvial del Torrent Gros element determinant de la Infraestructura Verda proposta en el Pla General. La resta de la parcel·la, que es troba inclosa en la zona de flux preferent, ha quedat classificada com a sòl rústic protegit.
Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en les següents raons:

a) En primer lloc, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic la zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones. Per això, segons l'apartat 2 de l'article 9 bis d'aquest Reglament, en la zona de flux preferent solo s'admeten, de manera excepcional, obres destinades a la conservació i restauració de "construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua" sempre que mantingui el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el seu condicionament museístic. Per això, aquestes limitacions fan que hagin de quedar exclosa de qualsevol actuació de transformació de nova urbanització.

b) En segon lloc, el vigent PTIM inclou la totalitat de la parcel·la de l'al·legant en una Àrea de Transició d'Harmonització. Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar en les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seva proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dona en el Pla General de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

En conseqüència, és contrari als criteris de la Norma 7 del PTIM incorporar com a sòl urbanitzable aquests terrenys identificats com a sòl rústic AT-H; perquè només es permet pel PTIM en el cas d'esgotament de la AT-C; i a Palma no s'han esgotat els sòls AT-C

c) A més, l'àmbit es troba inclòs en l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", entre els objectius d'ordenació de la qual es troba: (a) la racionalització de l'ocupació del sòl per a això, òbviament, la preservació com a sòl rústic de les ATH resulta fonamental, (b) la creació d'un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental, i (c) prohibir en sòl rústic usos , com els industrials, incompatibles amb les àrees residencials.

d) Per tant, encara en la hipòtesi de desaparició de la regulació de la Norma 7 del PTIM, la incorporació dels terrenys de AT-H en l'àmbit del sector es presenta inviable: el SUB 58-01 es tracta d'un sector que ha de ser ajustat perquè les parcel·les amb edificacions (que ja existien a la fi del segle passat) en la següent fase han de quedar excloses (per a no dificultar la gestió del sector); això farà que la superfície del mateix ha de disminuir; el sector compta amb una superfície de sistemes generals interiors del 20% de l'àmbit del sector. Per això, la incorporació dels terrenys objecte de l'al·legació i d'uns altres de la zona inundable també en l'àmbit del sector(o la seva adscripció, en l'àrea de repartiment) suposarien una càrrega excessiu per a un sector amb una superfície lucrativa molt reduïda; i només amb unes solucions tipològiques d'alta intensitat (plurifamiliar amb grans altures), podria fer (teòricament) viable des del punt de vista econòmic l'actuació; no obstant això aquesta solució tipològica des del punt de vista territorial, ambiental i urbanístic ha de rebutjar-se.

Per tot l'exposat, es desestima la present al·legació quant a la seva inclusió dins del sector SUB 58-01 o l'adscripció com a sistema general en l'àrea de repartiment.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

19936

Síntesi.
La presenta al·legació planteja les següents qüestions en relació amb el sector SUB 58-01.

1. Subdividir l'àrea de repartiment multisectorial en la qual es troba inclòs el sector SUB 58-01 en dos unisectoriales, eliminar la càrrega de sistema general adscrit proposta i incrementar l'aprofitament per a compensar la, en la seva opinió, baixa rendibilitat econòmica d'aquesta actuació.
2. Incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.
3. Excloure del sector la zona on es troben els habitatges existents en sòl rústic.
4. Augmentar a sis anys el termini d'inici per a les obres d'edificació de l'habitatge protegit.
5. Modificar la programació del sector a "prioritat alta".
6. Modificar la delimitació del sector en el límit amb l'Autovia d'Inca

Anàlisi.
PRIMER.

En la següent fase es tornarà a comprovar la viabilitat econòmica de cada sector, millorant l'anàlisi prèvia ja realitzada en fase d'aprovació inicial i millorant la seva metodologia.

En sòl urbanitzable, l'àrea de repartiment està constituït pel sector (més els sistemes generals adscrits) o bé, per diversos sectors que conformen una àrea de repartiment multisectorial. Per això, l'article 30.2.b) es refereix a la cessió en els següents termes: "b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament mig corresponent al sector o, en el seu cas, a l'àmbit multisectorial en el qual el planejament l'hagués integrat."

La raó que en sòl urbà cada àmbit de transformació sigui una àrea de repartiment obeeix al fet que en aquest cas s'intervé a la ciutat existent, ordinàriament en sòl urbanitzat, per la qual cosa no poden establir-se àmbits de distribució d'aprofitaments interterritorials.

No obstant això, en sòl urbanitzable, encara que és possible la delimitació multisectorial, la preferència de la LUIB és per la delimitació uni-sectorial (sector més sistemes generals adscrits) per a conformar cada àrea de repartiment. Així es dedueix de l'article 37.d) de la LUIB.

Doncs bé, el PG en el seu document d'aprovació inicial ha seguit els referits mandats de la LUIB: en sòl urbanitzable, amb caràcter preferent cada sector constitueix una àrea de repartiment (amb els sistemes generals que corresponen per a complir la Norma 9 del PTIM dins del sector o adscrits) i només en un cas, s'ha formulat una àrea de repartiment multisectorial per a assegurar el compliment de la Norma 9 del PTIM (20% de superfície de sistemes generals en sectors de creixement), quan no podien complir aquesta determinació amb sistemes generals en el seu interior o confrontants. Aquest és el cas de l'Àrea de Repartiment conformada pels sectors SUB 58-01 i SUB 58-02 més els sistemes generals adscrits SGEL/PJ-P 01 i SGEL/PJ-P 59-02

D'altra banda, l'article 24 de la LUIB en els seus apartats 5 i 6 determina com ha de realitzar-se el càlcul d'aprofitaments i l'atribució de coeficients de ponderació.

Per tant, per a verificar la igualtat i homogeneïtat no pot recórrer-se a la simple comparació dels índexs d'Aprofitaments Mitjans de les diverses àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial, com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

correspon a l'ús urbanístic característic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant (característica), entre els diversos àmbits de les actuacions de transformació. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.

D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor de repercussió que valora un metre quadrat d'edificabilitat d'aquest ús majoritari en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat; establert el valor de la unitat s'atribueix per comparació econòmica (valori repercussió) la resta de coeficients de ponderació.

D'aquesta manera, que imposa l'article 24 de la LUIB s'han realitzat els càlculs d'aprofitament i atribució de coeficients de ponderació en el si de cada àmbit d'actuació de transformació i, per tant, de l'àrea de repartiment.

Ha de significar-se que no tots els àmbits de desenvolupament tenen igual atribució d'edificabilitat ni distribució d'usos. El territori és molt divers, tenint capacitats de transformació específiques en funció dels condicionants que es presenten (ambientals, servitud de protecció del domini públic natural, d'infraestructura, presència de riscos etc). El PG en les diferents zones territorials ha pretès atribuir uns criteris generals d'ordenació per a cada àmbit de transformació que s'integren en la zona. És a dir, en les zones d'eixample de ponent, les decisions sobre edificabilitat, densitat i distribució d'usos són idèntiques. En canvi, existeixen zones amb menors capacitats d'intensitat per la presència d'elements naturals rellevants; en altres zones, per incidència de la servitud acústica de l'aeroport, l'ús residencial no és possible implantar (pel que no pot establir-se determinacions idèntiques a sectors que estant en la mateixa àrea de Platja de Palma no tenen aquesta limitació).

En tot cas, en la següent es valorarà la possibilitat de subdividir l'Àrea de Repartiment multisectorial en la qual estan inclosos els sectors de so Cladera en dues àrees de repartiment diferenciades de caràcter unisectorial.

Referent a això , no hi ha dubte que l'exigència del PTIM que cada sector de creixement hagi de comptar amb un mínim del 20% de sistemes generals interiors afavoreix la independència de cada sector en relació a la decisió sobre l'àmbit d'àrea de repartiment.

D'una altra part, les possibilitats d'adscripció de sistemes generals exteriors a un sector depenen en última instància de la capacitat interior del sector en relació amb la capacitat de comptar amb superfícies aptes per a l'edificació i de la capacitat d'intensitat edificatòria d'aquestes; de manera que a menor capacitat d'acolliment d'aprofitaments lucratius a l'interior del sector, menor capacitat d'adscripció exterior. D'aquesta manera s'evita delimitació de sectors i àrees de repartiment desiguals o inviables.

En el cas, que es consideri que els sectors compten amb capacitat d'obtenir terrenys de de sistemes generals s'adscriuran al propi sector.

Finalment, indicar que la densitat assignada al sector s'entén adequada per a garantir el principi de compacitat que inspira el creixement urbà proposat en el Pla General. No obstant això, es

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

valorarà la possibilitat d'ajustar aquest valor per a aconseguir una densitat eficient (a l'entorn de 60 habitatges(hectàrees).

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat en relació a la densitat i al criteri preferent d'àrea de repartiment unisectorial, sense perjudici que aquesta última qüestió dependrà de la comprovació final de la viabilitat del sector resultant després del període d'informació pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

SEGON

Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Aquesta, en definitiva, és una de les claus que subjeuen en la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.

Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri s'ha sustentat a classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent. No obstant això, cas del Torrent Gros, s'ha qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures part de la zona de flux preferent amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic fluvial la superfície del qual ha de ser obtinguda per expropiació. Per a fer viable a efectes econòmics aquesta proposta el Sistema General s'ha restringit a una franja de 30 metres de latitud a partir de la línia de domini públic hidràulic.

La parcel·la en qüestió es troba inclosa, en part, en el Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P 53-02 P pertanyent al Parc Fluvial del Torrent Gros element determinant de la Infraestructura Verda proposta en el Pla General. La resta de la parcel·la, que es troba inclosa en la zona de flux preferent, ha quedat classificada com a sòl rústic protegit.

Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en les següents raons:

1r) En primer lloc, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic la zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones. Per això, segons l'apartat 2 de l'article 9 bis d'aquest Reglament, en la zona de flux preferent solo s'admeten, de manera excepcional, obres destinades a la conservació i restauració de "construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua" sempre que mantingui el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el seu condicionament museístic. Per això, aquestes limitacions fan que hagin de quedar exclosa de qualsevol actuació de transformació de nova urbanització.

2n) En segon lloc, el vigent PTIM inclou la totalitat de la parcel·la de l'al·legant en una Àrea de Transició d'Harmonització. Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar en les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seva proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dóna en el Pla General de Palma.

En conseqüència, és contrari als criteris de la Norma 7 del PTIM incorporar com a sòl urbanitzable aquests terrenys identificats com a sòl rústic AT-H; perquè només es permet pel PTIM en el cas d'esgotament de la AT-C; i a Palma no s'han esgotat els sòls AT-C

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

3r) A més, l'àmbit es troba inclòs en l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", entre els objectius d'ordenació de la qual es troba: (a) la racionalització de l'ocupació del sòl per a això, òbviament, la preservació com a sòl rústic de les ATH resulta fonamental, (b) la creació d'un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental, i (c) prohibir en sòl rústic usos , com els industrials, incompatibles amb les àrees residencials.

4t) Per tant, encara en la hipòtesi de desaparició de la regulació de la Norma 7 del PTIM, la incorporació dels terrenys de AT-H en l'àmbit del sector es presenta inviable: el SUB 58-01 es tracta d'un sector que ha de ser ajustat perquè les parcel·les amb edificacions (que ja existien a la fi del segle passat) en la següent fase han de quedar excloses (per a no dificultar la gestió del sector); això farà que la superfície del mateix ha de disminuir; el sector compta amb una superfície de sistemes generals interiors del 20% de l'àmbit del sector. Per això, la incorporació dels terrenys objecte de l'al·legació i d'uns altres de la zona inundable també en l'àmbit del sector(o la seva adscripció, en l'àrea de repartiment) suposarien una càrrega excessiu per a un sector amb una superfície lucrativa molt reduïda; i només amb unes solucions tipològiques d'alta intensitat (plurifamiliar amb grans altures), podria fer (teòricament) viable des del punt de vista econòmic l'actuació; no obstant això aquesta solució tipològica des del punt de vista territorial, ambiental i urbanístic ha de rebutjar-se.

Per tot l'exposat, es desestima la present al·legació d'incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.

TERCER

En l'anàlisi d'altres al·legacions, precisament de les persones que resideixen en les edificacions, s'ha decidit proposar l'exclusió de les parcel·les amb edificacions que compten amb més de 50 anys, com a manera de facilitar la gestió del sector.

Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades.

QUART.

El sòl urbanitzable SUB 58-01, una vegada hagi culminat les obres d'urbanització pertinent perquè les parcel·les lucratives adquireixin la condició de solar, tindrà la consideració legal de sòl urbà. Doncs bé, segons regula l'apartat 3 g) de l'Article 29 de la LUIB, entre els deures de les persones propietàries del sòl urbà es troba l'obligació d'executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui. En cas que no s'hagin determinat aquests terminis en el planejament, seran de dos anys com a màxim per a iniciar les obres i de quatre anys i mig com a màxim per a finalitzar-les.
El Pla General de Palma, davant la urgència residencial que presenta la ciutat per la inaccessibilitat d'una part substantiva de la població a un habitatge digne, ha entès oportú, convenient i necessari no incrementar els terminis establerts legalment. A més, no sembla tenir sentit que, d'una banda, se sol·liciti avançar la programació del SUB 58-01 a "prioritat alta" i, per un altre, es demani postergar l'inici de les obres d'edificació de l'habitatge protegit fins als sis anys una vegada els sòls adquireixin la condició d'urbà.
Per això, es desestima l'al·legació en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

CINQUÈ

La programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat el que pretén és "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. A més, cal ressenyar que la programació realitzada es troba vinculada amb la disponibilitat de recursos hídrics disponibles tal com se certifica en la Memòria Justificativa del Pla. Un excés de sectors programats en prioritat alta podria ser causa d'insuficiència d'aquests recursos que resulten determinants claus per a garantir la viabilitat ambiental del Pla General.
Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament, perquè el govern municipal (que a cada moment dirigeixi la ciutat), legítimament, adapti i concreti la programació de les actuacions a la política urbanística que pretengui impulsar en cada període quadriennal, atenent criteris propis i nous requeriments sobrevinguts que poguessin anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar de satisfer les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat.
En aquest sentit, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix uns criteris de flexibilitat perquè la programació de pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que "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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB."

No obstant això, per la posició territorial en què es troba el sector, no pot ser de prioritat alta la seva programació, precisant que siguin prioritaris altres sectors amb major faciliteu d'accés a les infraestructures i que aporten major quota d'habitatge protegit.

Es desestima l'al·legació en aquest apartat.
SISÈ.
En el document d'aprovació inicial del nou Pla General la delimitació del sector SUB 58-01 es fa coincidir amb la línia longitudinal exterior de la zona de protecció territorial de la carretera (article 31 de la Llei 5/1990 de Carreteres IB). Aquesta zona de protecció segons l'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, han de ser classificades com a sòl rústic protegit i no poden incloure's en la delimitació del sector, excepte que tinguessin la classificació d'urbanitzable a l'entrada en vigor de la Llei 5/1990, que no és el cas.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes expressats en l'anàlisi

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

19984

Síntesi:
S'indica l'afecció produïda en la parcel·la objecte d'al·legació derivada de la proposta del POD de nova alineació. Es manifesta que la documentació integrant del Pla és incompleta al no justificar-se les alteracions produïdes en relació a la parcel·la objecte d'al·legació, aportant doctrina jurisprudencial sobre aquest tema. S'indica una falta d'homogeneïtat en el solar confrontant quant a l'afecció plantejada "r". Per tot això sol·licita que es deixi sense efecte l'aprovació inicial del Pla General i del Pla d'Ordenació Detallada o que en el seu cas se sotmeti a una nova aprovació inicial. Se sol·licita en segon lloc que es rectifiqui l'error d'alineació en el Carrer Rector Juan. En tercer lloc se sol·licita la supressió de l'afecció "r" sobre la parcel·la objecte d'al·legació.

Anàlisi:
En relació al contingut de la documentació integrant del Pla General i del POD, es dona compliment a les exigències de la LUIB (articles 38,39,40 i 41). El supòsit de falta de documentació assenyalat en l'al·legació es basa en la no justificació de l'alteració de determinacions que segons l'al·legació s'ha produït per al cas concret de la parcel·la objecte d'aquesta. Ha d'assenyalar-se sobre aquest tema que entre la documentació sotmesa a informació pública s'inclou una memòria justificativa en el Pla General i una altra en el Pla d'Ordenació Detallada. En aquestes memòries s'inclou la justificació dels criteris seguits per a la conformació de noves alineacions (necessitat de permeabilitat de la trama urbana, conformació d'espai públic basat en la transformació de la calçada en eixos de coexistència amb el vianant i el trànsit no motoritzat, accessibilitat universal…) així com per a la justificació del criteri seguit per a la preservació d'edificacions que, sense presentar valors acreditatius de la seva necessària protecció i inclusió en el catàleg d'elements del Pla, si es configuren com a mereixedores de la seva preservació arquitectònica-ambiental. En l'establiment de la justificació d'aquests criteris per a l'establiment de les determinacions d'ordenació estructural i detallada, es fonamenten les determinacions finalment establertes en el Pla, i no la definició concreta de cada alteració produïda en cada parcel·la concreta del terme municipal de Palma en el capítol d'Alteracions (del Pla General) assenyalat en l'al·legació. No pot per tant d'això derivar-se la invalidesa del document aprovat inicialment ni la seva tramitació. Les alteracions que es refereixen en l'al·legació (preservació arquitectònica "r" i nova alineació de la parcel·la) no són determinacions d'ordenació estructural, l'alteració de la qual sí que és objecte d'apartat específic en la memòria del Pla General, per la qual cosa no poden ser incloses ni justificades, tal com es desprèn de l'al·legació en aquest apartat, no sent per tant vàlida la conseqüència de falta de documentació o invalidesa del document sotmès a aprovació inicial. Sí que s'inclou la parcel·la objecte d'al·legació en el resum executiu del POD assenyalat en l'al·legació en integrar-se en l'apartat H. del mateix (pàgina 263) com a integrant de les parcel·les amb afecció "r", no resultant incompleta la documentació sotmesa a informació pública, com es manifesta en l'al·legació. Es proposa per tant desestimar l'al·legació en aquest apartat. En relació a la falta d'homogeneïtat del solar assenyalat en l'al·legació, es procedirà en la nova documentació integrant del POD a l'ajust de la delimitació de l'afecció "r" de tal manera que només s'inclogui en la mateixa l'edificació que s'ha de preservar (i que s'implanta sobre dos solars mitgers). S'aplicarà, d'aquesta manera, el mateix tracte i consideració a la parcel·la objecte d'al·legació i a la confrontant, per la qual cosa es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat. Quant a la nova alineació assenyalada en el POD, no pot suprimir-se aquesta determinació ja que constitueix un dels objectius del Pla (accessibilitat universal, reconversió de l'espai del carrer…) no afectant la mateixa a l'edificació que es vol preservar. En relació a la supressió de l'afecció, l'edifici que s'ha de preservar presenta valoris mereixedors d'això. Es tracta d'una edificació de l'any 1920 (segons fonts cadastrals), acreditativa d'una tipologia i estil a preservar tant en l'arquitectònic com en la seva dimensió escènica i ambiental.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Es proposa, per tant, acceptar de manera parcial l'al·legació, en limitar l'afecció "r" només a la part edificada amb valors de la parcel·la. La present contestació suposa ja, una justificació específica de les decisions que s'adopten per a aquesta parcel·la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

20101

Síntesi:
Considera la Fundació que l'article 4.1.3 en els seus apartats 1 i 2 del document del POD (aprovat inicialment) ha de corregir-se; aquest precepte del Pla esmenta la Disposició Addicional de la Llei 2/2020 i fa referència al punt 2 a la disposició addicional novena de la LUIB 12/2017, i en aquest punt de la LUIB ha estat derogat pel DL 8/2020 de 13 de maig; per tant, la redacció dels punts 1 i 2 de l'article 4.1.3 del POD "no sembla conforme a la legislació vigent".
I aclareix que conforme a la D.A tercera del Decret- llei 8/2020, l'ordenació urbanística dels terrenys del ParcBit , es realitza mitjançant les Normes Subsidiàries complementàries aprovades pel Govern de les Illes Balears, les quals vinculen tots els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals d'ordenació urbana que s'hauran d'adaptar a les previsions d'aquestes. Pel mateix motiu les indicacions recollides en el punt 3 de l'article 4.1.3 sobre el desenvolupament futur del Pla Especial del ParcBit es poden entendre com a suggeriment i, en tot cas, no vinculants perquè és el PG de Palma el que s'ha d'adaptar al disposat en les NNSSCC del ParcBit el desenvolupament de les quals es realitzarà mitjançant la formulació i l'execució pel Govern de les IB d'un o diversos plans especials de desenvolupament del ParcBit.
D'una altra part, la FBIT considera que el PG, en procés d'exposició pública, canvia els usos d'algunes parcel·les del Parcbit contemplats a la modificació número 5 del Pla especial del Parcbit. En concret, indica que es qualifica pel PG una parcel·la com a Equipament Sociocultural, mentre l'actual pla especial, permet els usos Sociocultural, Docent, Equipament Administratiu-institucional, Equipament Esportiu i de I+D a la mateixa parcel·la. Igualment indica altres parcel·les amb destinació de serveis i infraestructures en el Pla Especial i que la qualificació d'equipament concret atorgada en el POD aprovat inicialment no s'ajusta.
Sol·licita l'eliminació de la referència a la D.A. Tercera de la Llei 2/2020 de l'article 4.3.1 del POD i que atès que la motivació d'incloure el Parcbit "dins del PGOU ve indicada per disposició addicional novena de la LUIB i aquesta ha estat derogada", considera la Fundació més convenient "qualificar el Parcbit, en tot el conjunt de parcel·les que el conformen, com un sistema general i fer referència a l'existència d'un Pla Especial". Declara que la norma urbanística vigent és la modificació puntual número 5 del Pla Especial de Desenvolupament del Parcbit, i "amb la legislació actual es desconeixen les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Palma dins del Parcbit. I considera la Fundació que "la coexistència de 2 normes urbanístiques en vigor que es contraposen (PGOU i Pla Especial) pot portar a confusió. Les necessitats del Parcbit fan que les modificacions puntuals es puguin succeir en el temps i siguin contradictoris amb el PGOU en un futur, per això, considerem més adequat l'omissió dins del PGOU i fer referència en el Pla Especial en vigor".

Anàlisi.
En primer lloc, s'analitza el comentari que fa la Fundació sobre el contingut de l'article 4.1.3 del POD (en els seus apartat 1 i 2) relatiu al fet que el seu contingut *"no sembla conforme a la legislació vigent"* en esmentar la Disposició Addicional de la Llei 2/2020 perquè aquesta fa referència al punt 2 a la disposició addicional novena de la LUIB 12/2017, " i en aquest punt de la LUIB ha estat derogat pel DL 8/2020 de 13 de maig"
Cal indicar l'article 4.1.3 de la normativa del POD (aprovada inicialment), en el seu apartat primer declara que l'àmbit del Parc-Bit constitueix una Zona de Regulació Específica (ZRE), l'ordenació detallada de la qual correspon a un Pla Especial de Desenvolupament en compliment de la Disposició Addicional Tercera de la Llei 2/2020; i que la regulació d'usos del Parc-Bit es farà conforme al Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per a l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (Parc-Bit). I en l'apartat 2 de l'article estableix que *"transitòriament té vigència el Pla Especial de Desenvolupament del Parc-Bit aprovat (7-02-1997) fins que s'aprovi el nou Pla Especial de Desenvolupament en compliment de la DONA Tercera de la Llei 2/2020".*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per tant, la conclusió de la Fundació que el contingut d'aquests dos primers apartats de l'article 4.1.3 del POD "no sembla conforme a la legislació" pot ser qüestionada en la mesura que requereix una precisió. Com s'ha exposat en l'article 4.1.3 del POD no es fa referència a la D.A. novena de la LUIB sinó a la D.A. al Tercera del Decret llei 2/2020 que com a tal no es troba derogada (no s'inclou en la disposició derogatòria del DL 8/2020); qüestió diferent és que l'esment que fa aquesta D.A. a la disposició addicional novena de la LUIB ha d'entendre's (avui) no realitzada.

En aquest sentit, resulta d'interès comprovar que en 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 es fa esment exprés a la D.A. tercera del Decret llei 2/2020. Per tant, considera que està vigent.

Recordar que el contingut de la disposició addicional tercera del Decret llei 2/2020, (que regula de manera específica el Parc-Bit) estableix el mandat que el pla especial dels terrenys del ParcBit ha de recollir les activitats de les empreses que, en el moment en què entri en vigor aquest Decret llei, ocupin el ParcBit, així com les activitats per a projectes futurs definits en l'article 2.

No obstant això, es considera convenient que tant en les normes del nou Pla General com en article 4.1.3 del POD es realitzi una referència expressa a la D.A. Tercera del Decret llei 8/2020, de 13 de maig, amb l'ànim d'actualitzar la regulació i evitar dubtes interpretatius.

En aquest sentit, la D.A. Tercera del Decret llei 8/2020, de 13 de maig estableix en l'apartat 1 que l'ordenació urbanística dels terrenys del Parc Bit "es realitza mitjançant les Normes subsidiàries i complementàries del ParcBit aprovades pel Govern de les Illes Balears"; en l'apartat 2 que el desenvolupament de les citades Normes subsidiàries i complementàries (NNSSCC) "es realitzarà mitjançant la formulació i l'execució pel Govern de les Illes Balears d'un o diversos plans especials de desenvolupament del ParcBit, les característiques i els continguts del qual hauran de ser els que determina l'article 45 LUIB".

Per tant, en la normativa del Pla General i del POD ha de quedar clar que els instruments d'ordenació del Parcbit són les NNSSCC i, en el seu desenvolupament, el Pla Especial (un o diversos).

Igualment, és cert que en quedar derogat l'apartat 2 de la disposició addicional novena de la LUIB 12/2017, ja no és necessari considerar el Pla Especial del Parcbit aprovat amb anterioritat de caràcter transitori (com fa l'apartat 2 de l'article 4.1.3 del POD), sinó que només cal identificar el Pla Especial aprovat vigent, que és el text refós resultant de la Modificació núm. 5 aprovada definitivament el 15 de novembre de 2021 (BOIB de 16-11-2021) (sense perjudici que pugui ser objecte de modificació per acord del Consell de Govern).

D'una altra part, ha de matisar-se el comentari de la Fundació que el Planejament General hauria de silenciar qualsevol referència al Parcbit. I és que sent cert que les NNSSCCC aprovades pel Govern de IB vinculen al planejament general, no és cert que el planejament general no pugui establir cap determinació en l'àmbit del Parcbit. Perquè el Planejament general està obligat a establir una ordenació del conjunt del territori del municipi (entre altres les decisions d'ordenació estructural de classificació urbanística dels terrenys) i el Parcbit, continua sent part del terme municipal de Palma. A més el propi apartat 1 de la D.A. Tercera de Decret llei 8/2020, de 13 de maig estableix el mandat que tots els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals d'ordenació urbana, s'hauran d'adaptar a les previsions d'aquestes. Per tant, el PG i el POD han d'adoptar les decisions necessàries per a facilitar l'adaptació i no poden deixar sense determinacions aquesta part del territori municipal.

No obstant això, atès que el Parcbit és un àmbit territorial en el qual les determinacions urbanístiques que prevalen són les establertes en les NNSSCC (tal com es dedueix del propi apartat 1 de la D.A. Tercera de Decret llei 8/2020, de 13 de maig), s'ha reconegut en el POD que es tracta d'una Zona de Regulació Específica; és a dir, que compta amb una regulació ad hoc establerta per un planejament específic, en aquest cas sotmès a una regulació especial i l'aprovació de la qual, a més, pertany a l'òrgan de govern autonòmic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

El PG el que fa és reconèixer la classificació urbanística dels terrenys del Parcbit de conformitat amb les previsions de les NNSSCC aprovada definitivament i regulació general que sobre la classificació de sòl fa el Capítol I del Títol I de la LUIB 2017. En aquesta Zona de Regulació Específica (com existeixen unes altres, en el qual la legislació sectorial s'imposa) es reconeix que, en tot cas, són usos admesos els establerts Decret llei 2/2020, de 31 de gener. I si bé l'apartat 1 de la D.A. Tercera de Decret llei 8/2020, únicament fa referència a la prevalença de les NNSSCC respecte del planejament general (sense al·ludir específicament al Pla Especial de desenvolupament com a instrument que tingui també aquest nivell prevalent), es deu -lògicament- concloure que el Pla Especial de desenvolupament també té aquest caràcter prevalent sempre que respecti a les NNSSCC. Per això, el nou PG i el POD respecten al Pla Especial de desenvolupament vigent (resultant de la Modificació Puntual núm. 5 de 2021, que es va aprovar amb posterioritat a l'acord municipal d'aprovació inicial del nou planejament general).
D'una altra part, no pot assumir-se l'al·legació que per a evitar dubtes, que el nou planejament general hauria de limitar-se a reconèixer el caràcter de sistema general per al conjunt de terrenys del Parcbit i remetre al Pla Especial de desenvolupament la seva ordenació detallada. No pot reconèixer aquesta qualificació urbanística, perquè els terrenys del Parcbit no tenen la consideració de sistema general en les NNSSCC i tampoc en el Pla Especial. A més els terrenys del Parcbit tenen com a ús global el d'activitats econòmiques relacionades amb les tecnologies, de manera majoritària s'han generat parcel·les edificables amb usos lucratius (excepte les parcel·les d'equipaments) que són susceptibles de ser alienades. Per contra, la qualificació de sistema general es reserva (en la LUIB) per als grans equipaments i infraestructures públiques (el port, l'aeroport, la universitat, etc.) que tenen una naturalesa diferent al destí del Parcbit.
Per tant, el PG i el POD han de limitar-se a remetre l'ordenació detallada dels usos al Pla Especial de desenvolupament aprovat, sense que la proposta de qualificació de sistema general es correspongui amb els usos propis que estableix el Decret llei 2/2020, de 31 de gener (tant és així que la motivació de la Modificació nº5 del Pla Especial de desenvolupament és per a adaptar-se als usos d'aquest Decret llei que, per cert, ja estaven prevists en les NNSSCC, però no així en el Pla Especial original)
D'una altra part, els errors concrets en la qualificació de parcel·les d'equipament que s'aprecien en la documentació gràfica del POD poden entendre's que no són tals; en la mesura que s'han incorporat la llegenda d'equipament principal al qual es destinen sense perjudici que s'admetin la resta d'usos compatibles prevists en el Pla Especial de desenvolupament del Parcbit.
En qualsevol cas, en la següent fase per a evitar aquesta classe de dubtes, als equipaments del Parcbit es disposarà en el plànol d'ordenació detallada la llegenda indicativa que es tracta de "Equipament Parcbit", de manera que la regulació d'usos i edificabilitats són les establertes pel Pla Especial aprovat que a cada moment resulti vigent
Finalment, en relació amb l'apartat 3 de l'article 4.1.3 que fa referència a la preservació de la plana d'inundació del torrent de Na Barbarà i del bosc de ribera i la necessitat d'ajustar l'ordenació vigent del Pla Especial amb la finalitat d'aconseguir una major relació funcional amb la Universitat (UIB), es reconeix (per les argumentacions ja realitzades) que no poden tenir caràcter obligatori. No obstant això, s'accepta l'al·legació de la Fundació que aquestes consideracions tinguin el caràcter de recomanació.
Finalment, es manifesta la discrepància de la manifestació que fa la Fundació que "amb la legislació actual es desconeixen les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Palma dins del Parcbit". Aquesta discrepància ve motivada pel fet que si bé l'última reforma (Decret llei 8/2020) va derogar la D.A. Novena.2 de la LUIB, reduint la competència municipal, això no significa que la legislació desconegui les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Palma, perquè el mateix Decret llei 8/2020 en la D.A. Tercera té la competència per a l'emissió d'informe en el tràmit d'aprovació del Pla Especial de desenvolupament; a més, aquesta mateixa D.A. Tercera reconeix la competència municipal en l'aprovació dels instruments de planejament general (el PG i el POD).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conseqüència, a la vista de l'expressat es proposa que la redacció de l'article 4.13 del POD quedi amb la següent redacció:

"Article 4.1.3. ZRE del Parc-Bit subjecta a instrument singular de planificació.

1. *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 en compliment de la Disposició Addicional Tercera del Decret llei 8/2020, de 13 de maig.*
   La regulació d'usos del Parc-Bit, en tot cas, es farà conforme al Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per a l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (Parc-Bit) o llei que ho substitueixi
2. *El Pla Especial de Desenvolupament del Parc-Bit vigent en l'actualitat 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.*
   Aquest POD assumeix íntegrament el contingut del Pla Especial de Desenvolupament del Parc-Bit, que a aquest efecte té la consideració d'àmbit de planejament incorporat. En conseqüència, les determinacions d'ordenació detallada de totes les parcel·les de l'àmbit són les establertes en el Pla Especial de Desenvolupament del Parc Bit vigent a cada moment. En el plànol d'ordenació detallada d'aquest POD s'identifiquen les parcel·les d'equipaments conforme a l'ordenació del Pla Especial del vigent amb la llegenda "equipament Parc-Bit", regulant-se també les condicions d'edificació i usos d'aquestes dotacions per les normes específiques del citat Pla Especial de Desenvolupament assumit.
3. *Les modificacions del Pla Especial de desenvolupament del Parc-Bit seguiran el procediment previst en l'apartat 3 de la Disposició Addicional Tercera del Decret llei 8/2020, de 13 de maig o norma legal que ho substitueixi.*
4. *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 del torrent de Na Barbarà i del bosc de ribera i procurant la integració paisatgística de les noves edificacions en l'entorn en què es localitzen; igualment es recomana ajustar la seva ordenació amb la finalitat d'aconseguir una major relació funcional amb la Universitat (UIB); estudiant la possibilitat que el desenvolupament de la II Fase es produeixi en els terrenys situats entre Fase I i els edificis ja existent de la UIB."*

Aquest mateix ajust normatiu de contingut s'ha de realitzar en la Norma 2.1.3 apartat 3 del nou Pla General.

Conclusió.

Es proposa assumir en els termes expressats en l'anàlisi l'al·legació de la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

20137

Síntesi:
El Consell insular de Mallorca realitza les següents al·legacions, a l'entorn del ARI-PE/46-02 Ca Domenge:

1) En relació al catàleg, assenyala que en C Miquel Sant Andreu (71-02), està inclosa tota la parcel·la 0700601DD780080001QW. Dins d'aquesta parcel·la hi ha parts que són cotxeres sense valor ni tipològic ni arquitectònic que, a més, sent interiors no afecten el paisatge. Fins i tot, segons exposa, la part que compta amb valors no respon exactament a la descripció dels valors de la fitxa, que es refereix a habitatges tradicionals des de principis de segle a la dècada dels 40. Sol·licita: l'exclusió del recinte C i delimitació del ARE 46-02.
2) Es planteja una reordenació urbanística per a l'entorn de Ca Domenge. Es preveu una reordenació dels equipaments (implementant l'ús administratiu) així com incloure HPO i allotjaments dotacionals.

3) En relació a l'element catalogat B/46-07 s'informa que s'ha concedit (i executat) llicència per a la seva demolició.

Anàlisi:

1) La protecció queda justificada ja que, fins i tot no responent a la dinàmica general del recinte que es protegeix, d'habitatge tradicional, l'arquitectura d'aquesta parcel·la respon cronològicament a l'època del conjunt i suposa una aportació a aquest. No obstant això cal assenyalar que la protecció C de recinte no afecta a les parts que s'assenyalen com de menor valor en l'al·legació encara que es marqui la parcel·la completa. Per a millorar la comprensió del mètode de protecció, s'assenyala en el plànol el límit de la mateixa en les parcel·les. Es delimita la zona d'interès ambiental dins de les parcel·les, que és la primera cruixia de la façana cap a C. Miquel Santandreu i l'Avinguda en aquest cas. S'exclou de la protecció la resta de la parcel·la, que es manté segons l'ordenació general de la zona. Es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.
2) En relació a la proposta d'ordenació plantejada, es proposa la seva estimació, de manera substantiva. En aquest sentit, es valora de manera molt positiva la important reserva d'habitatge dotacional i protegit plantejada en l'al·legació, per la seva repercussió en la consecució d'un dels objectius prioritaris del Pla: atendre l'emergència residencial. El Nou Pla haurà de procedir a la instrumentació i ordenació de la proposta plantejada. S'ajustarà, en primer lloc, la delimitació actual del ARI-PE/46-02, incloent part del SGEC/DE-P 46-09-E, corresponent als sòls integrants de les instal·lacions del Palma Sorra (sense edificar en l'actualitat i localitzats en la posterior d'aquestes instal·lacions). S'establirà una densitat basada 240 habitatges que es plantegen en l'al·legació, a les quals s'haurà d'implementar una oferta d'allotjaments dotacionals. S'assumeix l'ordenació prevista per als sistemes generals d'equipaments (ajust del SGEC/DE-P 46-05-E, qualificant una part d'aquest, localitzada en el seu extrem sud com a equipament administratiu-institucional; reserva de superfície per a sistema general d'equipament administratiu-institucional en la meitat septentrional de l'AI-PE/46-02; reserva d'espais lliures d'articulació entre les actuals instal·lacions del Palma Sorra i el bord sud del ARI-PE/46-02 delimitada pel document sotmès a aprovació inicial. Totes aquestes determinacions es configuraran com a objectius d'ordenació principals del preceptiu pla especial que desenvoluparà aquest àmbit. S'establiran a més objectius per a la integració de l'ordenació en la malla urbana, havent de resoldre l'actuació la connexió viària nord-sud, amb el Carrer de l'Uruguai a través de dos eixos paral·lels a les façanes est i oest del Palma Sorra. Es proposa, en el sentit manifestat, estimar l'al·legació en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

3) En relació a l'element catalogat i que ha estat objecte de demolició (amb la deguda llicència), es procedirà a l'eliminació del mateix del catàleg. Es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat.
4. L'acceptació de la proposta suposa que tots els habitatges siguin destinades a la reserva d'habitatge protegit.
5. El Pla Especial que estableixi l'ordenació detallada haurà de procurar establir alguna connexió transversal intermèdia amb General Riera a través del C/Jorge Sepúlveda o alguna altra transversal

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

20163

Síntesi.
ARCA formula diverses al·legacions, principalment en assumptes relacionats amb el patrimoni històric. A l'anàlisi, que es formula seguint l'escrit d'al·legacions i diferenciant els diversos apartats, es fa una síntesi breu de cadascuna de les observacions que fa ARCA.

Anàlisi.
A. En relació amb qüestions procedimentals:
A.1) ARCA considera que en aquesta fase no ha tingut oportunitat de participar en l'elaboració del nou Pla General amb posterioritat a l'Avanç.
En relació amb aquesta qüestió cal indicar que l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne, a través de la Gerència d'Urbanisme, va activar diverses iniciatives de participació amb posterioritat al procés d'informació pública de l'Avanç.
A més, des de la Gerència d'Urbanisme es va dissenyar una metodologia basada en Grups Focals per a incloure al màxim possible de col·lectius de la ciutat en el procés, que posteriorment l'àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics del mateix Ajuntament es va encarregar de revisar, classificar i interpretar la documentació elaborada per a fer el diagnòstic on es proposen millores per a la nostra ciutat. El dia 22 de juny del 2017 es va realitzar una presentació pública en la sala d'actes de Palma Activa anomenada "Jornada de presentació de resultats del Pla de participació ciutadana en la revisió del Pla general d'ordenació urbana i dels projectes estratègics de model de ciutat" amb la voluntat de fer conèixer als participants del procés com es va fer l'explotació de les dades i què eren els resultats de les reflexions aportades pels diferents col·lectius de ciutadans i ciutadanes. Amb aquesta metodologia es recullen un total de 440 propostes que van ser agrupades en 7 estratègies globals que es descriuen de manera detallada en el citat apartat 4 de la Memòria de Participació del Pla General.
D'igual forma el nou Document d'Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB), va ser sotmès al tràmit de consultes per la citada Comissió en la forma legalment prevista. Amb posterioritat, s'emet el Document d'Abast de EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).
A.2) ARCA considera insuficient el termini i les facilitats en la informació pública.
En relació amb aquesta qüestió: el termini d'informació pública per a poder formular al·legacions ha estat molt més ampli que l'exigit legalment, aproximant-se al període de 3 mesos. Perquè s'inicia amb la publicació en el BOIB del dia 18 de novembre de 2021 i finalitza el dia 15 de febrer de 2022. Només han faltat 3 dies per als 3 mesos.
D'una altra part, a més de l'exposició pública organitzada, s'ha posat al servei de tots els ciutadans un visor on està tota la documentació aprovada inicialment. Finalment, es va establir un servei de consultes amb el personal tècnic de l'Oficina del Pla.
B. Sobre la conveniència de redacció del Pla d'Ordenació Detallada específic per al Conjunt Històric.
Considera l'al·legació que la rellevància del Conjunt Històric requereix d'un instrument urbanístic ad hoc (que pot ser un POD expressament dedicat a la protecció del conjunt històric) que completa la legislació de patrimoni. Però en aquest cas, s'ha elaborat un POD únic, que inclou el Conjunt Històric, per la qual cosa és un instrument insuficient. Considera que existeixen dubtes de la delimitació del Conjunt Històric i quin és el seu entorn. I això amb independència que ARCA consideri que el Conjunt pot ser ampliat. La noció de "Centre Històric" que utilitza el Pla General i el POD és confusa i s'ha de concretar la protecció adequada de tot el patrimoni de la Ciutat. En definitiva, se sol·licita redactar un POD per al Centre Històric en el qual ha de figurar tota la normativa de desenvolupament de la Declaració de Conjunt (tenint en compte que el Conjunt no s'ajusta al Centre Històric però pot ampliar-se la protecció per part de l'Ajuntament); es requereix definir amb certesa l'àmbit del Conjunt Històric i Entorn, i definir amb certesa i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

seguretat l'àmbit del Centre Històric (que podria correspondre's al Conjunt ampliat i entorn); impulsar en el propi planejament municipal l'ampliació del Conjunt Històric i l'actuació de la declaració de 1964.

En relació amb aquesta al·legació, ha de manifestar-se que en aquest procés de revisió no és possible que l'ordenació-protecció del Centre Històric es realitzi amb un POD exclusiu per a aquest àmbit. El nou Pla General ha adoptat la decisió d'elaborar un únic POD per a tot el territori municipal, per mandat exprés de la Disposició Transitòria Segona apartat 3 de la LUIB que estableix que "*en la primera revisió o adaptació a aquesta llei dels plans generals d'ordenació o de normes subsidiàries de planejament formulades conforme a legislacions urbanístiques anteriors a aquesta, alhora que es redacti i tramiti el nou pla general amb les determinacions de caràcter estructural que li siguin pròpies, l'ajuntament formularà al mateix temps un pla d'ordenació detallada de tot l'àmbit del territori municipal, en els termes establerts en l'article 40 de la present llei (...)*".

Per tant, en la primera revisió-adaptació a la LUIB ha de redactar-se un únic POD (no solament del sòl urbà sinó també del sòl rústic). Per tant, la proposta que fa l'al·legació no pot acceptar-se per ser contrària a la DT2.3 de la LUIB.

D'una altra part, la LPHIB permet que l'ordenació-protecció dels conjunts històrics pugui realitzar-se per mitjà d'un Pla Especial o, bé, integrar-se a l'instrument de planejament general (com és el cas, del POD). Aquesta segona opció és l'adoptada pel nou Pla General i el POD per ser la mateixa solució adoptada pel PGOU de 1998. En aquest sentit, es considera que el POD, en assumir els criteris de protecció adoptats pel PGOU 1998 i reforçar la catalogació, és un instrument vàlid per a oferir un nivell d'ordenació i protecció conforme a les exigències de la legislació de patrimoni històric; en aquest punt ha de recordar-se que la legislació en aquesta matèria no ha variat des que es va aprovar el PGOU 1998 (article 10 de la Llei 16/1986 de Patrimoni Històric Espanyol i article 36.2 de Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears).

No obstant això, res impedeix que en el procés d'execució del nou Pla General i POD, i una vegada es realitzi l'ajust-ampliació de la delimitació del Conjunt Històric i s'aprovi el seu entorn, pugui elaborar-se un Pla Especial de Protecció específic per a la nova delimitació de manera que el Pla Especial sigui desenvolupament i complement de les determinacions del POD.

El problema és que actualment la delimitació del Conjunt Històric de Palma de 1964 s'ha de considerar obsoleta: han transcorregut sis dècades des de la seva aprovació; la motivació inadequada que comporta la pròpia delimitació perimetral i per l'enfocament que fa de les diverses zones que diferencia al seu interior, en gran manera vinculades a les idees plantejades per al nucli històric pel Pla Alomar de 1943, avui superades.

No obstant això, el nou Pla General i el POD no poden assumir funcions que excedeixen de les seves competències. En efecte, l'alteració de la delimitació no és una funció pròpia del planejament general municipal que ha de tenir present la delimitació vigent, sense perjudici que pugui concloure realitzant recomanacions per a la seva modificació (com fa la Memòria del POD).

Així, el nou planejament general (el POD) recomana que l'Ajuntament i el Consell insular aconsegueixin un acord per a iniciar un procediment que ajusti la delimitació del BIC i actualitzi els seus criteris i objectius en les diferents zones que integren el centre històric tenint present la seva evolució urbana diferenciada. No obstant això, les incoherències han de ser resoltes de manera definitiva en l'expedient específic d'actualització de la delimitació del conjunt històric.

Ara bé, no pot el POD esperar a prendre decisions fins que es produeixi l'aprovació de l'alteració de la delimitació per a la seva clarificació, incloent la definició del seu entorn.

La necessitat de cobrir les deficiències de la delimitació del Conjunt Històric actual, obliguen a haver de definir un àmbit de Centre Històric, que inclogui la totalitat del Conjunt delimitat com aquelles zones de l'interior del recinte emmurallat. La pròpia al·legació considera necessari superar les limitacions de la delimitació del Conjunt Històric declarat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, el POD adopta les decisions en matèria d'ordenació i protecció de manera detallada: reconeix la validesa de les aportacions del planejament general anterior (1985 i 1998) per a la sistematització normativa de les diferents zones homogènies del centre històric que van incorporar una definició de grau d'ordenació parcel·la i que transcendia de la mera catalogació; perquè també les parcel·les no catalogades són objecte d'ordenació i preservació, sigui com a N (possible nova construcció, assegurant la integració de la nova edificació en l'ambient) o R (manteniment obligat de l'edificació). I mentre no es procedeix a l'alteració de la delimitació del BIC Conjunt Històric, la qual cosa proposa aquest POD és que cap zona integrant de la delimitació de CHA quedi fora de la delimitació de Centre Històric a nivell d'ordenació-protecció. Per tant, s'integren en la delimitació de l'ordenació urbanística del Centre Històric les zones públiques extramurs de la Feixina i la situada al sud adjacent a la muralla del litoral (excepte la part inclosa a la delimitació de la zona de serveis del port- sistema general portuari, per comptar amb un règim singular que requereix un Pla Especial). El nou planejament general a l'interior del Centre Històric assumeix la zonificació realitzada pel Pla General de 1998, per considerar-la ben fonamentada en l'anàlisi de l'evolució històrica i la seva incidència en el teixit urbà, la morfologia urbana, les tipologies edificatòries, qualitat i estat de l'edificació. No obstant això, es realitza una actualització d'objectius, tenint present l'execució de les previsions del PGOU 1998 en les zones que havia denominat "profundament degradades", ara revitalitzades. Igualment, s'aborda un estudi actualitzat d'aquelles parcel·les que al PGOU 1998 se'ls atribueix la qualificació N, per a verificar si mereixen aquesta mateixa qualificació o, bé, per realització d'obres de rehabilitació o, per millor coneixement dels valors de l'edificació, mereixen ara una qualificació de preservació R.
D'una altra part, el fet de derogar els Plans Especials no suposa desconèixer les seves aportacions; al contrari, es constata el compliment dels seus objectius i s'assumeixen les seves determinacions de protecció. Així: El POD assumeix l'ordenació detallada del PERI Puig de Sant Pere (aprovat el 14.07.1980), que formalment queda derogat, incorporant-se directament l'ordenació detallada d'aquest. Igualment, el POD integra directament l'ordenació detallada del PERI 09-01 La Calatrava (aprovat el 30.03.1989) i de l'Estudi de Detall de l'illeta 1 aprovat 29.07.1993; quedant tots dos instruments derogats formalment. També el POD integra directament el contingut del PERI 10-2 Sa Gerreria de 1995 que queda formalment derogat mitjançant aquesta integració.
En l'àmbit del Temple, el POD procedeix a ordenar de manera completa i detallada la major part de l'àrea, per constatar que s'ha produït la rehabilitació majoritària de les seves edificacions i que parteix dels objectius establerts al POGU 1998 resulten en l'actualitat contraris als nous criteris de foment de la mobilitat sostenible, la qual cosa fa innecessari la previsió d'un aparcament. No obstant això, es delimita un àmbit de menor dimensió i que coincideix amb la delimitació d'una Àrea de Reforma Interior (ARI) amb la finalitat de recuperar la connexió des del centre fins al Carrer Mateu Lladó, la preservació de l'entorn de l'Església del Temple, la recuperació de les restes de les muralles i torres del recinte de l'antiga Almudaina de Gumara.

D'una altra part, en relació amb els comentaris sobre la Comissió del Centre Històric, Catàleg i Paisatge i la Comissió de Qualitat Urbana cal indicar el següent:

La configuració en la normativa del POD d'aquestes Comissions no constitueix una manera de "deixar obert a criteris subjectius el que es pot o no fer". Les Comissions, contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què "el que es pugui fer es faci bé" exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn.

Per resultar difícil comptar amb una regulació exhaustiva referent a determinats aspectes estètics de l'edificació i la urbanització, s'ha considerat necessari facultar a la CCHCP o la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Comissió de Qualitat Urbana per a concretar, degudament motivats, criteris específics de disseny en aspectes molt concrets relacionats amb els materials de la urbanització o enjardinament (article 10.1.2 apartat 8), amb la integració en la façana d'expressions artístiques en el Centre Històric (article 10.1.4 apartat 9) i col·locació de publicitat (article 10.1.7 apartat 10.5). D'igual forma, la intervenció reglada de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge és convenient per a aconseguir la finalitat de preservació del patrimoni històric, atès que l'aplicació de concretes normes de catalogació i edificació formulades com a conceptes jurídics indeterminats ("adaptació a l'entorn"), poden presentar indeterminacions o dubtes quant al seu abast i que necessiten ser aclarits mitjançant una correcta interpretació i aplicació de la norma al cas concret. No obstant això, la intervenció de la CCHCP i Comissió de Qualitat Urbana ha de ser motivada i fonamentada en la pròpia aplicació de la normativa del pla.

A. En relació a la normativa del Pla General.

1. En relació a l'enfortiment de la prevalença del patrimoni històric en la interpretació de les normes urbanístiques, és necessari indicar que la Norma 1.2.2 ja recull la necessitat que la interpretació es realitzi conforme al criteri de major protecció del patrimoni històric. Igualment s'estableix un criteri interpretatiu favorable a la major dotació en equipaments urbans; una major dotació d'espais lliures; 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.
   El fet que l'expressió de la interpretació en favor de la major protecció del patrimoni històric no compti amb una redacció àmplia, això no li resta efectivitat.
2. Respecte a la Norma 3.1.7 a la substitució de l'expressió "béns d'interès cultural o catalogats" integrant totes dues accepcions, per "béns catalogats" a l'efecte d'exigir en tot cas llicència d'obres (no sent suficient la simple comunicació prèvia); s'entén que podria unificar-se; no obstant això, s'ha considerat convenient recollir exactament l'expressió que estableix l'article 148.2.b) LUIB: "béns d'interès cultural o catalogats."
3. Respecte a l'addició en la Norma 3.4.3 (que els recursos obtinguts de l'autorització d'usos no ordinaris en sòl rústic, a més de destinar-se a la millora ambiental que també es puguin destinar a la millora del patrimoni històric d'aquesta classe de sòl), s'informa favorablement.
4. Respecte al comentari sobre la confusió de la Norma 4.3.14, requerint que s'ampliï la relació al bosc Bellver, Muralles, Parc de la Mar, (etc). És necessari aclarir que aquest precepte no té per objecte definir els elements principals que conformen l'estructura general, sinó "altres elements"; és a dir, aquells que no sent sistemes generals sinó equipaments privats tenen incidència territorial. Evidentment que el bosc Bellver, el Parc de la Mar, etc, formen part de l'estructura general del Pla, perquè són sistemes generals d'espais lliures i, per això, de domini públic. Els sistemes generals són definits des de la Norma 4.3.1 a la Norma 4.3.13. Per això, la referència a la Catedral i als grans equipaments comercials, es fa a la Norma 4.3.14: per ser equipament i establiments privats que incideixen a l'ordenació territorial de la ciutat, especialment al sistema de mobilitat.
5. D'una altra part, es considera oportú ampliar en la Norma 4.5.8 (sobre mesures per a millorar les unitats funcionals vulnerables) que el Programa de Millora i Revitalització de Barri, pugui també adoptar mesures per a la posada en valor d'aquells elements del patrimoni històric de major interès ambiental i paisatgístic del barri.
6. La Norma 5.2.1 identifica la zona "Centre Històric" com la que integra el Conjunt Històric de Palma declarat BIC i zona d'Avingudes; l'al·legació requereix una major precisió. Doncs bé, conforme a aquesta exigència s'incorporarà en l'apartat 1.a) una relació dels límits de la Zona Centre Històric com es fa a l'article 7.2.1. del POD.
7. No existeix incoherència en la Norma 5.2.2; aquesta norma estableix que l'ordenació detallada del Centre Històric (inclosa la seva protecció) es farà directament pel POD i el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Catàleg, sense perjudici que el POD decideixi l'assumpció de Plans Especials aprovats en concretes zones o, si és el cas, la remissió a un futur Pla Especial en alguna zona concreta quan sigui necessari per a la millor ordenació. Això és precisament el que fa el POD aprovat inicialment: regula directament l'ordenació detallada del Centre Històric i ha assumit les ordenacions dels Plans Especials històrics aprovats, sense perjudici que en constatar que s'han complert les seves previsions, s'integren al POD les ordenacions i es deroguen formalment. Així, el POD assumeix l'ordenació detallada del PERI Puig de Sant Pere, del PERI 09-01 La Calatrava de 1989 i el PERI 10-2 Sa Gerreria. En l'àmbit del Temple, el POD procedeix a ordenar de manera completa i detallada la major part de l'àrea, pels motius ja exposats. No obstant això, es delimita un àmbit de menor dimensió i que coincideix amb la delimitació d'una Àrea de Reforma Interior (ARI) amb les finalitats ja expressades.

En qualsevol cas, es procedirà a realitzar una clarificació de la redacció de l'apartat 1 de la Norma 5.2.2 perquè no provoqui els dubtes generats en l'al·legant, quant a la voluntat del nou Pla General respecte a com s'estableix l'ordenació detallada del Centre Històric.

El comentari que l'apartat 2 de la Norma 5.2.2 és insuficient havent de ser completat, cal indicar que el desenvolupament detallat de les condicions d'intervenció d'immobles (tant als edificis catalogats com a les parcel·les sense edificacions catalogades) que es localitzen al Centre Històric es fa al Capítol II del POD.

7. Respecte de la Norma 7.3.5 no es fa cap al·legació específica sobre el contingut de la seva regulació; només s'indica que, entre les Àrees d'Interès Natural per Planejament, es troben alguns elements respecte als que s'han realitzat al·legacions específiques.

B. En relació a la normativa del POD.

D. 1. Observacions generals:

1. En relació amb l'article 7.4.10., a l'al·legació es pretén que quedi clar que les determinacions particulars de les fitxes prevalen davant la regulació genèrica de la normativa. Es proposa acceptar i aclarir aquest aspecte.
   En relació al comentari que pugui autoritzar-se un augment de volum en les proteccions A per a viabilitzar la rehabilitació d'edificis, ha de tenir-se present que són immobles del màxim nivell, en els quals la normativa i instruccions específiques del Consell s'imposen. En tot cas, l'article 7.4.10 no té per objecte específic regular el Nivell A.
   En relació amb les Plaques del segle XVIII, cal indicar que les plaques es protegeixen perquè són part d'edificacions del Centre Històric, sobre les quals no es permet la demolició. El deure de manteniment de les mateixes com a part de la façana està implícit. No obstant això, s'entén que és una ordenança la millor manera de protegir aquest patrimoni.
2. Respecte a l'article 7.2.16. 2 a), es proposa incloure com a documentació de llicències en el Centre Històric, l'exigència de vídeo per a visualitzar l'estat actual de l'edificació quan la intervenció té per objecte una edificació catalogada. Es considera encertada i es proposa acceptar-ho.
3. Sol·licita un procés simplificat per a reparar els danys provocats per les pintades vandàliques i altres agressions a immobles catalogats. Es considera encertada aquest suggeriment, a tal fi, es proposa que a l'Ordenança reguladora de llicències urbanístiques i comunicacions prèvies, l'Ajuntament propiciï una tramitació simplificada per a les sol·licituds dirigides a la actuació de reparació de danys provocats per pintades vandàliques i altres agressions a immobles catalogats.

D.2) Observacions concretes referides a determinades normes

- Pel que fa al comentari que s'han de limitar els usos hotelers en edificis catalogats, cal indicar que aquest ús s'admet per la legislació de turisme en edificacions catalogades; per tant, no poden prohibir-se, però sí que establir requisits per a la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

seva implantació. El POD estableix a l'article 2.3.2 apartat 3 les limitacions a aquestes implantacions.

En qualsevol, el nou Pla General recull les limitacions sobre usos turístics aprovades en els últims anys i es complementen amb els criteris de densitat de places tant per al Centre Històric (com per a la resta de Palma Capital i Zona Turística de Platja de Palma) i que també un important efecte limitant.

- En relació a l'article 3.1.11del POD, l'al·legació considera que s'han de prohibir els cossos volats tancats i els xamfrans obligatoris. No es considera justificada aquesta prohibició quan per a la defensa del desenvolupament de l'arbratge s'ha ajustat la normativa del PGOU 1998, limitant l'altura dels cossos volats i el seu volum màxim en la façana. Els xamfrans obligatoris s'han reduït als nuclis urbans tradicionals. Per això, es proposa desestimar.
- En relació a l'article 3.2.10 apartat 1, l'al·legació considera que permetre la planta a partir d'un metre sobre el carrer pot ser excessiu en alguns barris. Referent a això, el precepte no té l'abast de la interpretació que manifesta l'al·legació.
- En relació amb l'article 7.3.7 apartat 1b), l'al·legació considera que la redacció és confusa. La redacció d'aquest apartat es fa conforme a la redacció actual vigent, sense que hagi presentat dubtes del seu abast. Per això, es proposa desestimar.
- En relació amb l'article 7.3.7 apartat 6 es demana que en determinats barris singulars (Molinar, Hostalet) només estigui permès l'ús residencial. Referent a això, limitar exclusivament l'ús de barris a habitatges, per més que així fos originalment, suposa una decisió contrària al principi de proximitat. La creació de zones monofuncionals contradiu per complet els preceptes de l'urbanisme sostenible. Per això, es proposa desestimar.
- En relació amb l'article 7.3.8 de l'apartat 5.2, l'al·legació considera que les obertures de 4 metres per a portes de garatge, es consideren excessives. El precepte es refereix a parcel·les N de nova edificació. Es tracta d'una amplària excepcional de 4 metres sol permesa en carrer inferiors a 4 metres d'amplària. Si no es permeten els 4 metres no entra el vehicle. Per això, es proposa desestimar.
- En relació a l'article 7.4.11 en l'apartat 1.1.b, en l'al·legació es considera que la referència al fet que els immobles del Nivell A.2 són susceptibles de ser integrats en el Catàleg Insular del Patrimoni Històric és una extralimitació. Referent a això, no és una extralimitació perquè no estableix una directriu sinó una simple recomanació. No obstant això, és cert que aquesta referència és més pròpia de la Memòria d'Ordenació que de la normativa. Per això, s'eliminarà aquesta referència en l'article 7.4.11.
- A l'article 7.4.11 apartat 1.3, en l'al·legació es proposa una millora en la redacció d'apartat relatiu al Nivell C. La nova redacció que es proposa és:
"Quan el Nivell C correspongui a un carrer o fragment d'aquesta, una plaça, un conjunt o recinte integrat per diversos immobles amb diferents parcel·les suports, la protecció i catalogació s'aplicarà de manera exclusiva sobre les parcel·les identificades en la fitxa (de catalogació del recinte) que tenen valors tipològics. En les parcel·les incloses en l'envolupant del recinte que no compten amb valors tipològic hauran d'observar-se les cauteles establertes en aquestes normes dirigides a edificis confrontants amb immobles catalogats per a preservar els valors d'aquests".

- En relació a la regulació de l'article 7.4.12. punt 8, que estableix que no es pot declarar la ruïna per motius exclusius econòmics, l'al·legant diu estar totalment d'acord.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- En relació amb l'article 7.6.1 apartat 1, pretén que es reconeguin com a Nuclis Urbans Tradicionals també altres nuclis amb aquest caràcter encara que hagin estat regulats de manera específica per Pla Especial.
  Es proposa acceptar que els àmbits de El Terreno i La Soledad siguin reconeguts com a Nuclis Urbans Tradicionals, encara que tinguin una normativa pròpia d'ordenació detallada derivada dels respectius Plans Especials assumits.
- En relació a l'article 7.6.2. apartat 1.3, manifesta l'al·legació que és important mantenir aquest apartat. S'està d'acord, per tant, no és necessari modificar-ho.
- En relació a l'article 7.6.2. apartat 2 assenyala l'al·legació que s'ha de tractar d'una errada la referència a nucli "rural" donc la secció es refereix als nuclis "urbans" tradicionals. Efectivament, és un error. Procedeix la seva correcció.
- L'article 7.6.2. punt 4.2 es refereix als buits de façana dels Nuclis de Sant Jordi, S'Aranjassa i La Casa Blanca, que es determina han de ser rectangulars o quadrats en cada façana, i la superfície total dels buits no podrà representar més del 30% de tota la façana. No es considera convenient suprimir alguna alternativa; és oportú mantenir la possibilitat de finestres quadrades ja que a vegades s'utilitzen per als forats més petits. Per altra part en planta baixa, les obertures dels garatges difícilment son o seran allargats en sentit vertical.

- Respecte a les NUT es proposa fomentar l'ús de materials tradicionals (finestres de fusta, utilització de la rajola hidràulica o de ceràmica). Es proposa l'eliminació del blanc.
  A l'article 7.6.2 es disposa que els tipus d'acabat, coloració i materials seran els tradicionals, corresponent a la Comissió (CCHCPU) verificar el compliment d'aquesta norma. No es considera correcta la prohibició del color blanc ja que en alguns del NUTs era un més dels colors utilitzats. En aquest sentit sembla correcta la redacció de l'aprovació inicial quan es refereix "en la gama de colors pròpia de cada lloc" En tot cas indicar que l'adequació de la proposta a l'entorn i als criteris de composició, materials i colors fonamentaran les resolucions de la CCHCPU.

- En relació a l'apartat 4 de l'article 9.1.34, aquest apartat disposa que no serà necessària la reserva d'aparcament en el sòl urbà, en els solars que hagin d'accedir per carrers d'amplada igual o inferior a 6 m. Tampoc serà obligatòria la reserva d'aparcament, en els solars de dimensions reduïdes, en què no es pugui inscriure un cercle de diàmetre de 10 metres o tingui una superfície igual o inferior a 250 m².
  El que proposa l'al·legació és que en aquests casos es dediqui la planta baixa a aparcaments, amb una única entrada. Aquesta redacció del POD permet l'exempció, però no impedeix que es pugui fer l'aparcament. Si s'obliga a fer aparcament en parcel·les amb poc front, tota la planta baixa queda destinada a aparcament, la qual cosa tindria un efecte negatiu per al carrer si són parcel·les contigües de petites dimensions. Es proposa desestimar.
- Respecte a l'al·legació de l'article 9.2.9 és obligat seguir el que s'estableix en la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, que impedeix aquesta tàcita prohibició d'instal·lació de telecomunicacions de manera generalitzada. Es proposa desestimar, perquè ha d'ajustar-se a l'indicat a l'Informe de la Direcció General de Telecomunicacions.
- Quant al contingut de l'article 10.1.2 (adaptació a la imatge urbana), punt 6, l'Associació manifesta el seu acord amb aquest, proposant també afegir la no concessió de llicències a activitats. Es proposa acceptar aquesta al·legació.
- Es manifesta en contra de la regulació de l'article 10.1.3. punt 3 per considerar-la permissiva. No es comparteix aquesta opinió, perquè la possibilitat d'instal·lació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'antenes és excepcional i conforme a la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions.).

- Planteja un punt 4 en l'article 10.1.3 per a prohibir el cablejat en façana, l'obligació de retirar-ho per la propietat i les empreses subministradores i potenciar les canalitzacions subterrànies.
- Respecte a la regulació de l'article 10.1.4. punt 2. Es proposa afegir a l'article 10.1.4 una petita frase referida a l'ambient dels edificis originals del carrer. Es proposa acceptar.
- Respecte a la regulació de l'article 10.1.4 punt 3, s'al·lega que és important mantenir aquest article. No obstant això, proposa prohibir els vinils. Es proposa acceptar aquesta al·legació.
- Encara que se cita l'Article 10.1.2. punt 4, en realitat s'està referint a l'article 10.1.4. punt 4. S'al·lega que s'han de prohibir totalment el tancament de terrasses i balcons existents. L'article diu que només si les disposicions particulars de la Zona d'Ordenació així ho permetin, i que haurà de ser projecte del conjunt de la façana. Per tant, es proposa desestimar. A més, en un altre cas, quedarien moltes edificacions en situació d'inadequació.
- Encara que se cita l'article 10.1.2. punt 5, en realitat s'està referint a l'article 10.1.4. punt 5. Se sol·licita eliminar l'excepció del soterrament de les instal·lacions existents en façana quan afectin només algun element puntual i d'abast molt reduït en relació al conjunt de la façana. Es proposa acceptar.
- Encara que se cita l'article 10.1.2. punt 6, en realitat s'està referint a l'article 10.1.4. punt 6. Manifesta estar d'acord amb la proposta que les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal. Per això, no és necessari modificar la redacció de l'apartat.
- Encara que se cita l'article 10.1.2. punt 8, en realitat s'està referint a l'Article 10.1.4. punt 8. Es considera molt flexible la proposta sobre Instal·lació de climatitzadors i aire condicionat. No obstant això, no es planteja cap alternativa de redacció.
- Encara que se cita l'article 10.1.2. punt 9, en realitat és l'article 10.1.4. punt 9. Es proposa que en la redacció es deixi clar que les actuacions a les quals es refereix l'article (expressions artístiques localitzades en edificis, tant en façanes com en mitgeres, així com en parets de tancament de parcel·les o solars) serien excepcionals. Es manifesta l'absoluta conformitat amb la segona part de l'articulat. Es proposa acceptar.
- Proposa afegir un punt 10 a l'article 10.1.4 per a prohibir la instal·lació de pantalles en les façanes dels edificis o en un altre lloc que es vegi des del carrer. Es proposa l'admissió.
- Proposa afegir un punt 11 a l'article 10.1.4 per a prohibir la instal·lació de caixers automàtics de serveis bancaris i de canvi en la façana dels edificis, excepte que siguin oficines bancàries, però limitant-los a 2. Es considera encertada l'al·legació, proposant-se l'acceptació.
- Proposa afegir un punt 12 a l'article 10.1.4, per aplicar el que es disposa l'article 10.1.5 (sobre protecció de la imatge dels edificis catalogats) a tots els edificis de Palma. Aquesta proposta es considera desproporcionada perquè les limitacions específiques de l'article 10.1.5 es justifiquen per l'objecte de la protecció: l'edificació catalogada, sense que pugui desvincular-se d'aquesta.
- Respecte a l'article 10.1.5. punt 1 i punt 2.3, s'insisteix a establir una regulació més restrictiva del cablejat en carrers on existeixen edificis catalogats. Referent a això, no es considera possible incrementar el nivell de limitacions; la redacció proposada és una regulació que incorpora un nivell d'exigència alta però sense superar els límits de la legislació de telecomunicacions.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Respecte a l'article 10.1.7. apartat 10.1 (rètols comercials fora del CH), s'al·lega que no establir dimensions màximes d'alt i ample és condemnar la ciutat a la lletjor ("feísmo"). El rètols comercials, que cal no confondre amb els publicitaris, tenen altres limitacions diferents a les que es plantegen en l'al·legació, però limitacions.
- Respecte a l'article 10.1.7. apartat 10.7, s'al·lega que els rètols de farmàcies, tant per la intensitat del seu color com per intermitencia provoquen molèsties als veïns. Ha de considerar-se que aquests rètols es vinculen a un servei privat d'interès general i que han de comptar amb una visibilitat suficient. A més, es regula la luminància màxima dels rètols (apartat 12). Per això, es proposa denegar.
- Respecte de l'article 10.1.7. apartat 13 s'al·lega que no s'estableixen criteris per a la instal·lació d'anunci o rètol comercial. S'oblida que als 12 apartats anteriors s'estableixen suficients criteris, sense perjudici que puguin ser desenvolupat per unes Ordenances específiques.
- Respecte a l'article 10.1.7. apartat 15 (els rètols de museus, biblioteques, etc) s'al·lega que aquests haurien de ser discrets, i no s'haurien de permetre al primer pis o l'entresol. No obstant això, s'oblida que aquest apartat es refereix només a exposicions o activitats temporals.
- Respecte a l'article 10.1.9. punt 1 es proposa prohibir tota la publicitat comercial al Centre Històric. L'article la prohibeix als edificis catalogats, però estendre-la a la totalitat del Centre Històric, es considera desproporcionat.
- Respecte a l'article 10.1.9. punt 2 (que obliga a procedir a l'eliminació de cartelleria lluminosa que sobresurt de la línia de façana en edificis catalogats, en ocasió de l'autorització de qualsevol de les obres permeses) el que pretén l'al·legació és que s'obligui a eliminar "tots: la retolació i altres elements que pertorbin l'estètica i l'harmonia de la façana". Es considera convenient acceptar aquesta al·legació.
- Es proposa suprimir els apartats 4,5, i 6 de l'article 10.1.9, perquè es pretén prohibir tota publicitat al Centre Històric. Referent a això, s'ha avançat que aquesta pretensió es considera desproporcionada.
- En relació amb l'article 10.1.10. punts 2.2, proposa que la Comissió pugui "obligar" a la conservació del rètol tradicional del comerç, encara que l'establiment ja hagi desaparegut. Es proposa acceptar la finalitat perseguida, però és necessari formular-ho de manera objectiva, sense que sigui una simple facultat de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà.
- Es plantegen dubtes de la interpretació de l'article 10.1.11. punts 2; no és una al·legació.
- Respecte a l'article 10.1.11. punts 3, es proposa que s'afegeixi al text que els registres d'instal·lacions tinguin la menor grandària possible. Es proposa acceptar aquesta al·legació.
- Respecte a l'article 10.1.13 es proposa que el mobiliari urbà del CH sigui dictaminat per la CCH. S'accepta aquesta al·legació.
- Es pretén que l'article 10.1.13. apartat f) se suprimeixi per a no permetre la publicitat en el CH. S'ha argumentat que aquesta pretensió és una mesura desproporcionada.
- En relació amb l'al·legació relativa a l'article 10.1.17, no pot considerar-se com a regla general que qualsevol tipus de pedrera té valor etnològic, sinó que dependrà de la seva tipologia i història. Es considera que el Programa proposat per l'article de recuperació i de restauració és suficient, sense perjudici que es reforci la normativa del sòl rústic sobre la utilització de les pedreres abandonades conforme el PDS de la matèria.

E) En relació al Catàleg

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Considera la labor de catalogació insuficient i centra la seva crítica en els barris tradicionals. Entén que la proposta bàsicament és la suma del catàleg de 1998 i l'ampliació de 2019. Proposa la inclusió de 106 elements en el catàleg que ordena amb diversos criteris en l'annex tercer: Eixample (17), Barris (31), Centri (13), Port (4), elements etnològics (4), camis (4), Monuments (2), Casis-Horts o possessions (15) i possessions propostes en 2011 (26). Se sumen a més entorn de 70 en un primer annex habitatges tant tradicionals com contemporànies i refugis. Es dóna especial atenció als xalets del Terreno, més de 20 proposats. En un annex específic (5) es repeteixen les propostes de catalogació d'elements etnològics que es van proposar en el procediment de redacció del PRI Platja de Palma i que van ser en el seu moment desestimats per a tornar a exposar que han d'estar inclosos en el catàleg (pedreres, casis de trencador, Molins…).

En relació amb aquestes al·legacions és necessari aclarir que la revisió del Catàleg que s'incorpora al POD té divers abast:

En primer lloc, té una funció de refundició i actualització de la catalogació vigent; que comprèn l'actualització d'estat dels elements que ja estaven catalogats (PGOU 1998 i ampliació), així com les incorporacions derivades dels plans de protecció recentment aprovats de Santa Catalina i el Jonquet.

I, en segon lloc, la revisió del Catàleg al PO té un altre abast: la labor de nous elements de diversa índole, que es proposen catalogar per primera vegada, i suposa un augment important (unes cent noves incorporacions). Especialment, les noves catalogacions tenen -de manera majoritària- per objecte immobles que fins a aquest moment no han rebut una adequada valoració patrimonial ; però que ara, amb el nou Nivell C, és possible atorgar-los una adequada preservació. La major part d'aquest Nivell C es correspon amb la categoria de recintes en els eixamples que contenen, al seu torn, múltiples parcel·les. Per tant, la protecció afecta a molt més de 100 immobles. Així, la consideració que es fa en aquesta al·legació que les propostes d'ampliació del Catàleg són inexistents; en altres al·legacions, s'han qualificat d'excessives.

Aquestes noves incorporacions, després del procés de participació ciutadana, seran ampliades, en alguns casos (per la presentació d'al·legacions, com aquesta), mentre que en altres casos seran reduïdes o eliminades (de manera justificada a la vista d'altres al·legacions).

A aquestes propostes se sumen gairebé 300 elements amb valor etnològic que aporten al paisatge i a la identitat de la perifèria rural.

Però, a més, cal aclarir que els catàlegs no són l'únic instrument per a la cura dels valors de l'arquitectura i el patrimoni en general. Com ja s'està fent des de l'aprovació en 1998 del Pla General que es revisa i com s'ha reiterat en plans especials, es preserva el valor ambiental i el paisatge amb la qualificació de R (si es localitza al CH) o bé amb l'afecció "r".

De la lectura de les propostes de l'al·legació s'extreu que, com es manifesta textualment en aquesta, no ha estat possible revisar el POD exposat públicament com un document complet, sinó com a parts independents (probablement, per diverses persones amb visions diferents). Aquestes conclusions s'extreuen que molts dels béns que se sol·licita incloure, ja han estat inclosos al catàleg exposat (vegin-se el Velòdrom del Tirador, la Parròquia de Cala Major, Són Condony o Són Rossinyol Vell, la Camí de Son Llagosta o Son Bono). D'altra banda, només és possible catalogar al Pla de Palma, els immobles localitzats al terme municipal de Palma, per la qual cosa proposades com la de Sa Baiana queden fora de les competències.

Com s'ha avançat, el POD no ordena tot el municipi des de zero, sinó que assumeix ordenacions detallades establertes en Plans Parcials o Plans Especials ja aprovats definitivament abans i que es consideren conformes al nou model urbanístic, per la qual cosa es respecten; aquests instruments de desenvolupament assumits s'identifiquen com API (Àrees de Planejament Incorporat). Doncs bé, preservacions que estableixen.

D'una altra part, no hi ha dubte que en la labor de determinar si un determinat immoble -fins ara no catalogat- mereix ser preservat específicament, s'analitza l'antecedent que ha suposat el procés d'ampliació del Catàleg de 2019. De manera que alguns dels immobles que ara es proposen a l'al·legació ja van ser igualment suggerits en aquest procés d'ampliació i s'ha analitzat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

quins van ser els criteris adoptats per l'Administració per a motivar el seu rebuig, al mateix temps que s'ha procedit a la seva anàlisi actualitzada.
En qualsevol cas, les propostes en matèria d'urbanisme, i dins d'aquest la protecció del patrimoni, no pot donar-se com a exercici unidireccional. Així, aquesta al·legació, que formula nombroses propostes a tenir en compte, s'ha de contrastar amb els criteris resultants d'altres al·legacions realitzades des d'altres sensibilitats.
En qualsevol cas, totes les propostes que formula a l'al·legació són de nou analitzades, sense perjudici de realitzar les consideracions anteriors.
Ha d'indicar-se que algunes de les propostes es repeteixen (vegeu el tractament com a espai catalogat de l'entorn de la Seu) i fins i tot s'incorre en unes certes contradiccions (com el manteniment de l'ús original i conservació estricta en Hostalets, fora del Centre Històric; i la flexibilització per al manteniment en ús i bona conservació del paisatge en el cas de Can Barceló; o com la baixada de nivell d'espais monumentals del segle XVII en contrast amb peticions de catalogacions d'obres recents de conversió en zona de vianants) o amb la proposta de catalogació d'immobles amb llicència de demolició i fins i tot executada ja al febrer del 2022, data en la qual es data l'al·legació (Dinamarca 8, Son Ferreret 146, Polvorí 18).
D'una altra part, no pot oblidar-se que en la planificació urbanística s'inclou diverses branques: l'urbanisme, la protecció del patrimoni, el camp jurídic, el paisatgístic, ambiental, la mobilitat, les telecomunicacions, el desenvolupament econòmic, l'aspecte social; en definitiva, implica una lectura transversal de la ciutat.
Això permet que molts dels elements que se sol·licita incloure en el catàleg estan ja preservats a causa de la relació entre les obres permeses, el sistema de propietat, els usos permesos i l'ordenació general de les seves zones. Exemples són els accessos de Jaume III o la fesomia de conjunt de Plaza Mayor (veure normes del Títol VII del POD). En altres casos, les mesures de preservació s'inclouen en les fitxes que ordenen els equipaments (moltes de les quals contenen pautes que afecten la conservació dels béns immobles.
Així, una fitxa que regula un equipament pot contenir maneres de limitar el seu creixement o els tipus d'actuació en aquest. A més, del Catàleg s'incorporen determinacions normatives, fins i tot de caràcter molt detallat. És el cas de la preservació de Poble Espanyol, que compta amb una norma específica (article 3.6.11) i completada en la fitxa d'equipament en la qual es recullen les pautes d'intervenció, les quals es proposen tenint en compte la necessitat de conservar els seus valors.

Dels elements proposats en l'al·legació, molts han estat tinguts en compte i ordenats mitjançant la qualificació "R" o l'afecció "r". Aquests instruments normatius no són insuficients (com s'assenyala en l'al·legació), s'han mostrat útil des de 1998, aprovació del pla vigent. Una mostra és que els immobles amb qualificació R o afecció r que es pretén en l'al·legació catalogar es troben ben conservats. En algunes de les propostes s'afirma que l'afectació "r" és insuficient, però no s'argumenta quins valors específics té el ben proposat per a merèixer una protecció específica a través del Catàleg, perquè el simple valor ambiental s'aconsegueix preservar des de l'afectació "r". És el cas de les edificacions residencials (Apuntadors 16, Botería 3, Ca Anglada 1), els edificis comunitaris de Coll d'en Rabassa (r), la Delegació del Govern, l'antic edifici de telefònica, tots dos en carrer Constitució, o la Mútua Balear, l'Hospital Militar, carrer de Borja Moll 22 etc.. Així succeeix també amb Andrea Doria 16.

No obstant això, amb la informació complementària, es dedueixen valors per a la catalogació de l'Hostal Perú.

Un altre aspecte clau al'al·legació és la manera d'abordar les edificacions com a elements independents del seu entorn. Palma, com moltes altres ciutats, van tenir etapes en les quals el planejament va permetre un aprofitament notable en zones amb densitats baixes, de manera que es van crear grans mitgeries que resten al paisatge com a conjunt i als valors d'edificacions

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de poca altura en particular quedant soterrades. Succeeix de la mateixa manera amb les diferents formes d'ocupació de les parcel·les a les illes, on ordenacions posteriors han tancat entre murs els fons de les antigues edificacions fent d'elles espais ombrívols sense accés al paisatge. Casos com les propostes de Manacor 45, Marquès de Fontsanta 25 i 53 o Lluis Martí 18 en qualsevol dels graus de catalogació, fins i tot en el més baix, implicaria perpetuar mitgeries. Per aquest motiu, en moltes finques s'ha optat per les figures de preservació en lloc de catalogació, perquè els creixements permesos permetran resoldre les relacions amb les seves bogues. Unes altres, directament, s'han descartat, perquè es donen edificacions i espais als quals "s'ha arribat tard". No és realista pensar que una edificació residencial de tipus plurifamiliar serà demolida per a harmonitzar unes certes zones, sinó al revés. Hi ha major possibilitat que un augment de l'aprofitament en les parcel·les de l'entorn en zones on no s'ataca als valors dels immobles permeti la conservació dels valors i suavitzi la relació de les edificacions discordants.

D'altra banda, no es reconeixen valors en Francisco Sancho 26 (com a exemple d'arquitectura dels 60) o en Perallades 10. En relació a projectes contemporanis (vegeu l'Hotel Drac, el parc de bombers o altres propostes) és necessari aclarir que el criteri ha estat en general que es compti amb alguna mena de reconeixement ja sigui de tipus local o tècnic. S'han assumit els projectes finalistes de nova obra dels premis locals d'arquitectura "Guillem Sagrera" i s'han inclòs elements amb altres premis. Al llarg del procés s'han descartat edificacions després de debatre's el mereixement o no de proteccions. En aquest sentit, el gust personal ha quedat per darrere del debat conjunt entre tècnics de diverses disciplines.

Però no succeeix únicament en el cas de l'arquitectura contemporània. De les més de 70 propostes primeres de l'Annex 01, solament 19 compten amb alguna anotació que justifiqui la proposta d'inclusió (ja sigui un valor tipològic o la seva autoria).

Moltes de les propostes (incloent les no justificades), vegeu els casos de Carretera de Manacor, Lluis Martí, Joan Bauzá, Pi i Margall o Reis Catolics, no s'ha identificat element rellevant que mereixi una catalogació, i per això, se'ls assignat la seva qualificació amb l'afecció de preservació ambiental (r) . Succeeix el mateix amb els habitatges de Gaspar Bennazar a Son Espanyolet (r). Tenen en comú que formen un continu espacial coherent, que no perpetuen mitgeries destacables, que compleixen trets formals semblances i que les finques permeten un aprofitament no perjudicial amb els valors a preservar. Succeeix també amb Compte Sallent 16, 12 Josep Rover Motta 2.

En el cas de la fàbrica de Goril·la, de l'ARU73-02, que no comptava amb cap protecció prèvia, la catalogació proposada permet la conservació dels elements de valor i possibilita la utilització de l'edificació donant un marge d'ús adequat a necessitats contemporànies. Els conceptes "absurds" i "destructius" manquen de fonament.

Uns altres es van descartar per no comptar ja amb els elements arquitectònics que protegir donat el seu estat. És el cas de Son Banya, on la protecció seria fonamentalment una reconstrucció. D'altra banda, com s'assenyala en el cas de Socors 30, la part edificada de l'interior de la illeta manca de valors especials. Això es repeteix en el cas de la caserna de Son Simonet.

Unes altres de les propostes, vegin-se els casos de les construccions de Carnatge, són part del AIN i Sistema General d'Espais Lliures, en els quals s'ha de promoure la renaturalització i no conservar elements edificatoris sense valor.

Cal assenyalar que les catalogacions d'espais protegeixen els elements que ho componen de manera concreta. No es tracta d'una posada en valor ni d'un projecte d'ordenació. Aquestes pretensions han d'instrumentar-se, fonamentalment, des de les fitxes dels mateixos com a espais. No obstant això, es donen alguns amb un conjunt d'elements urbans (adorn, monument, mobiliari etc.) que tenen valors que poden protegir-se com a tals i com a conformadors de conjunt. En aquest sentit, per exemple, en el cas del Passeig del Born, s'assenyalen els elements que el conformen de manera concreta. Succeeix de la mateixa manera amb els cementiris. Catalogar espais per ser zones estratègiques pot suposar un problema a l'hora posterior de la seva gestió. Per això, en el cas de zones amb intervencions "joves", s'opta per l'espera, la creació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'arrelament i la cura del seu entorn edificat. Al revés, no es comprèn la proposta de baixada de nivell del Parc Jardins de Sa Quarentena (A2 a B) ja que conté estructures pètries i adorn de qualitat que daten del segle XVII.

Quant al Parc de la Mar, el seu valor estratègic en la construcció del paisatge del front marítim, i de Palma no es posa en dubte. Es tracta d'una part clau del Sistema General d'Espais Lliures amb una intervenció recent. El projecte, pel poc temps transcorregut des de la seva realització, no compta amb l'arrelament d'altres espais públics, la qual cosa porta a descartar com a tal els seus elements concrets. No obstant això, en considerar-se adequat, no s'han contemplat actuacions sobre aquest, per la qual cosa es respecta la situació. Es regeix pel Capítol VII, article 3.7.1 del POD i pel 4.3.6 del PG, on s'indica que només cap la conservació. Sí que existeixen elements configuradors de l'entorn amb proteccions (vegeu capitania o el baluard) que individualment serveixen per a mantenir el seu paisatge. De la mateixa manera es comprèn el carrer Blanquerna. La proposta de catalogació d'aquest, per sobre de les edificacions com a tals, no es justifica, perquè és una obra recent amb mobiliari actual i on encara caben millores que podran plantejar-se fora del catàleg. Succeeix d'igual manera en Verge de la Bonanova, on hi ha més de 20 finques regulades mentre que no es donen paviments, adorn o altres elements propis del carrer a protegir.

Aquesta lògica cal aplicar-la en altres casos on es donen elements (molins, per exemple) dins de parcs. Si no es contemplen actuacions que impliquin la seva alteració, solament es permet la conservació.

També es formulen propostes que es troben dins del Parc Agrari, on es desenvoluparà en el futur un Pla Especial, que ha de comptar amb la seva catalogació específica. Les edificacions de major interès a l'interior del Parc ja es troben catalogades. Les propostes que es fan en l'al·legació són majoritàriament edificacions que no aconsegueixin aquest nivell de rellevància (excepte l'excepció que s'indica a continuació), però que en el procés de formulació del Pla Especial puguin comptar amb una nova valoració més detallada. Fins a l'aprovació del Pla Especial s'estableix un règim cautelar d'intervencions. No obstant això, dins del que es classifica com a sòl rústic comú, si s'han detectat algunes mancances que se solucionen amb noves proteccions que s'enumeren al final. És el cas, de Son Mateu (07040A02300249), que queda fora de l'Àrea de Transformació territorial que alterarà, com a projecte específic, bona part del Camí dels Reis.

Seguint en relació amb les proteccions proposades a l'àmbit rural, cal aclarir que els camins, de per si mateix com a béns de domini públic, han de respectar-se. Cas diferent són els que contenen un patrimoni material concret. També succeeix amb les marjades qualificades com SR protegit AIN.

En relació als refugis antiaeris, s'ha tingut present el treball de Bartomeu Fiol sobre aquest tema, en el qual exposa que, per la inaccessibilitat a aquests, l'estat de conservació és bo. La seva ubicació, sota espais públics i sense accés, i la incapacitat de generar especulació privada fa que el risc de degradació sigui mínim. Per això es va descartar la protecció com a tal dins del catàleg. A més, per a la progressiva posada en valor d'aquests elements es té present l'accessibilitat. Aquest conjunt d'elements requereix d'un pla específic que els abordi des de la promoció de rutes i posada en valor més que d'una fitxa que limiti les seves intervencions.

Respecte al monòlit de Sa Feixina, és la veritat que la Sentència de la Sala del Contenciosos del Tribunal Superior de Justícia 481/2021, de 26 de juny de 2021, va confirmar la sentència núm. 94/2020 de 27-02-2020 del Jutjat núm. 3 del contenciós-administratiu de Palma que anul·la l'acord del Consell denegant la catalogació com a Bé del Patrimoni Històric dels Illes Balears; la sentència obliga el Consell a realitzar la declaració de Ben pertanyent al Patrimoni Històric. La sentència de primera instància ja impedia la demolició del Monòlit decretada per l'Administració en aplicació de la legislació de Memòria Històrica i considera que el mateix compte amb valors mereixedors de protecció (tenint present els informes de la Reial Acadèmia de la Història i la de Belles arts de Sant Ferran i l'associació internacional de monuments Icomos per a defensar els

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

valors del monument). Igualment considera que amb la modificació de 2010 es van eliminar els vestigis ideològics que requereix la legislació de Memòria Històrica.
La informació que s'ha traslladat per l'Oficina del Pla és que el Consell va presentar recurs de cassació, per la qual cosa fins a la seva resolució no pot considerar-se la sentència ferma i vinculant.
En el cas que el Tribunal Suprem confirmi la sentència i procedeixi el Consell a emplenar-la, la declaració de Monument del Monòlit automàticament provocarà que la protecció derivada d'aquest reconeixement com a Bé del Patrimoni Històric Insular sigui prevalent -així com el seu règim jurídic- a les determinacions del Pla General, de manera el Monòlit serà considerat amb el Nivell A. Igualment, a partir d'aquest moment podrà iniciar-se el procediment d'innovació del Catàleg del POD per a la inclusió formal del Monòlit com ben catalogat.

A tal es proposa incorporar un apartat 2 en l'article 7.4.11 del POD amb la següent redacció: "*Els béns que després de l'entrada en vigor d'aquest Pla siguin declarats pel Consell Béns d'Interès Cultural i inscrits en el Registre Insular se'ls aplicarà automàticament el règim general establert per al Nivell A1 en els articles següents sense perjudici de l'aplicació prevalent de les condicions específiques de la declaració que formuli el Consell. En el cas que els immobles declarats pel Consell com a Bé d'Interès Cultural no estiguessin catalogats, genera l'obligació de procedir a la iniciació en el termini màxim de 6 mesos d'expedient d'ampliació del present Catàleg per a la inclusió del bé de conformitat amb la seva declaració. En tot cas, serà d'aplicació automàtica el que s'estableix en el paràgraf anterior a l'efecte de la seva immediata consideració amb el Nivell A1.*"
En el cas, que es deixi sense efecte la sentència recorreguda, serà vinculant la resolució del Consell relativa a la inexistència de valors de patrimoni històric i correspondrà a les Administracions competents que han de vetllar pel compliment de la legislació de Memòria Històric prendre la decisió ajustada en dret que correspongui.
L'Aquarterament de Son Busquets, segons al·leguen els veïns de l'entorn, queda protegit de manera correcta amb la limitació a les edificacions principals.
No obstant això, d'aquesta aportació de l'Associació s'extreuen elements sobre els quals donar mesures específiques de preservació i/o protecció:

- Ximeneas de ILMA (anys 40) i de Miquel Rubí (1886). Són elements poc abundants, per la qual cosa compten amb una representativitat interessant. A més, la seva ubicació en entorns poc cures paisatgísticament, just per la seva vocació econòmica, fan que l'aportació destaqui. La seva protecció no afecta negativament a la sostenibilitat econòmica de les finques. De fet, fins i tot afecta positivament.
- Blanquerna 2 i Blanquerna-Pere Martell: es tracta d'edificacions que paisatgísticament aporten a un espai on se succeeixen altres elements d'interès. Això fa que, en conjunt, suposin la seva posada en valor. A més, en termes d'altures, accessibilitat i estil, la seva preservació no suposa cap desavantatge. Aquestes s'han d'analitzar en conjunt al costat d'altres edificacions ja que tenen també un potencial ambiental abordable amb la figura de Recinte. També es revisen altres zones de l'entorn de la mateixa manera.
- Habitatges protegits, C (0897501DD7709H, 0897501DD7709H): aquests dos enormes conjunts d'habitatge s'ajusten perfectament a l'ordenació esperada en el planejament tant en altures com en forma d'ocupació de la parcel·la. Encara que no tenen especials valors arquitectònics, el seu empaquetatge per grandària fa que l'aportació al paisatge sigui notable i estratègic. A més, la protecció d'aquests grans conjunts d'habitatge no juga contra la sostenibilitat econòmica de les finques. Tan notables complexos residencials estan anomenats a la preservació conjunta.
- Porta de l'antic canòdrom: es tracta d'un element urbà que és interessant per l'arrelament de la manifestació popular. És, a més, fàcilment integrable dins d'un entorn en transformació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Porta estadi Lluis Sitjar: es tracta d'un element que servirà per a recordar el vell estadi de 1945, el qual, a més és fàcilment integrable en entorns que viuen canvis. Aquest valor, de fet, és el que ha portat al seu manteniment després de la desaparició de l'estadi. Es tracta, doncs, d'un element ja valorat.
- Velòdrom del tirador: estava inclòs a les proteccions del catàleg, però s'amplia la informació de la fitxa.
- Carrer del Polvorí 30, 32 i 34: aquest conjunt d'habitatges són les que sustenten un element catalogat de manera concreta, el carrer del Polvorí, el paviment del qual s'ha posat en valor i la funció d'eix del qual d'accés a un altre element destacat, el Bosc de Bellver, presentat per un portal amb valors patrimonials. Aquests habitatges, en la seva primera cruixia, són exemple del que degué haver-se conservat en aquest carrer, afectada negativament per creixements desproporcionats i formes poc sensibles d'obres contemporànies. Aquests habitatges mantenen continuïtats estilístiques i d'altures. No obstant això, per la profunditat de la parcel·la i el caràcter unifamiliar, s'entén que cal dotar d'un marge de maniobra a aquestes.
- 2 de maig 8: aquest habitatge té un doble sentit patrimonial, el paisatgístic pel seu volum dins d'un entorn on ja es donen parcel·les contínues amb protecció, encara que estigui en una via de baix trànsit; i l'històric per haver acollit a Rubén Darío. No obstant això, aquesta parcel·la requereix d'un tractament de preservació per a poder donar solució a la mitgeria de la seva boga amb una gran edificació plurifamiliar, per al que s'exclou com a part de la preservació el cos d'una altura, que podrà créixer per a solucionar la relació.
- Camí del Can Vell 3: encara que es va al·legar amb la referència del nº1, la finca que reuneix valors tipològics perceptibles des de l'exterior és la nº3. Efectivament, es tracta d'una construcció que, en perpendicular a la via que li dona accés, s'observa perfectament donant suport als valors del paisatge. No obstant això, la finca inclou edificacions sense interès i marge d'aprofitament, en aquest cas es preserva en "r".
- Camí dels Reis: Son Pons Ullastres, que queda fora de l'Àrea de Transformació territorial que alterarà, com a projecte específic bona part del Camí dels Reis, cal mantenir els valors fonamentals d'aquest element rural, de la mateixa manera que molts altres de similar estil i ubicació.
- Son Armengual (07040A05200006) i Són Garcies (07040A04800030): es tracta de dos béns que conserven els seus valors arquitectònics, que es troben en una zona de trànsit i amb visibilitat, per la qual cosa suposen una aportació al paisatge, que es troben a la vegada envoltats de creixements i que tenen per tot això possibilitat de ser reutilitzats de diverses formes. Paisatgísticament és una zona de transició entre l'urbà i el rural. Per això, correspon assegurar la seva protecció.
- Pilar Juncosa n3, es tracta d'un habitatge unifamiliar dels anys quaranta. No reuneix els valors històrics d'altres habitatges de la zona, de principis de segle. Pilar Juncosanº3 enalteix l'espai lliure continu i la línia de proteccions de la vorera que segueix. Alhora, es troba en un entorn amb aprofitaments notables en altura i es tracta d'una propietat amb un sòl important. En aquest sentit, una preservació de la casa principal s'ajusta a l'aportació que pot donar alhora que s'atorga a la resta de la parcel·la condicionis per a poder materialitzar l'aprofitament.
- Carrer Suècia 2, Victorio Luzuriaga 2 i Joan Miró 350: suposen en conjunt una aportació al paisatge d'una zona d'alt trànsit i que contribueixen a la construcció del paisatge per estar en la primera línia del passeig marítim on ja es van donar propostes de conservació sobre altres finques. Però no tenen elements específics d'interès. Les últimes tenen efectes negatius de la contaminació visual derivat d'usos terciaris. Les parcel·les són àmplies i compten amb capacitat de materialitzar aprofitament. Per tant, es proposa l'afecció "r". (5380503DD6758A, 5580505DD6758B, 5580503DD6758B).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Respecte a les propostes de la zona de Platja de Palma (recollides en les llistes anteriors de la mateixa al·legació en diversos casos): es proposa, fonamentalment, el tractament de manera individual d'una sèrie d'elements lligats a maneres antigues de producció i una sèrie d'habitatges de baixa densitat (propostes de la "A" a la "T") amb diferents graus d'argumentació. En aquest sentit, s'aclareix que es mantenen tots els béns catalogats pel PRI aprovat, entre els quals es troben com a conjunts Ca Escanyat, És Serral de Son Fangs i la Porciúncula, els quals dins dels seus entorns delimitats inclouen nombrosos elements com els assenyalats.

A més, cal recordar que la qualificació "VT" del PRI aprovat es manté en el POD, la qual cosa implica assegurar el manteniment de les tipologies tradicionals de Platja de Palma. Aquesta qualificació de preservació té com a finalitat mantenir les formes originals en les parcel·les afectades, per a conservar parts del paisatge tradicional de la zona.

Sobre els molins que es proposen en l'al·legació s'aclareix que la zona de Platja de Palma és una de les àrees que més aporta a la catalogació que es fa en el POD de més de 900 molins (amb els seus sistemes) de manera general en el municipi de Palma. Aquests béns, com es va comprendre en el procés d'aprovació del PRI vigent per totes les administracions competents, són manteniment suficient de la identitat de la zona, que es veurà millorada amb operacions com el ARI de Ses Fontanelles, on s'han de desenvolupar operacions adequades al paisatge i els seus valors, així com en Sistema General d'Espais Lliures de l'entorn.

Es descarten les catalogacions d'immobles sense valors arquitectònics per motius històrics exposats (caso P, I). No es fonamenta científicament el valor dels elements. De la mateixa manera es descarten totes les propostes no justificades (solament enumerades) per falta de base científica (Q, R, I).

Es descarten també cases que només es proposen per la seva temporalitat i no pels seus valors tipològics o arquitectònics (no s'aporta documentació científica sobre cap arquitectura, per exemple, els casos M, N i L). De fet, resulta significatiu que no es donin ni al·legacions tècniques des de col·legis professionals o des d'institucions acadèmiques que posin en valor aquests immobles que se sol·licita incloure en el catàleg. Tampoc es donen, a diferència d'altres barris, demandes veïnals sòlides.

També cal indicar que les pedreres en sòl rústic, de per si mateix, no perillen al no contemplar-se actuacions específiques. No obstant això, el nou planejament estableix normes tendents a la seva posada en valor.

Com a reflexió final, s'entén que els consensos reeixits en el tràmit del PRI Platja de Palma continuen vigents i que només cal millorar el paisatge sumant a les catalogacions vigent els diferents projectes de reforma d'espais públics i amb la posada en valor del conjunt dels molins.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21240

Síntesi

L'al·legació del Col·legi Oficial d'Enginyers de Camins de les Illes Balears realitza una anàlisi profunda de la documentació del Pla General i el POD. El contingut d'aquesta al·legació, de cara a una millor compressió del sol·licitat, ha quedat estructurat, a l'efecte de la contestació realitzada, en els següents blocs:

1. el creixement demogràfic i l'oferta d'habitatges del pla general.
2. sobre els dubtes relatius al decreixement proposat pel pla general.
3. el pla general i el viari supramunicipal.
4. sobre les propostes de modificació del traçat del tramvia.
5. qüestionament a les decisions sobre mobilitat del pla general.
6. sobre el sistema general viari del pla general.
7. sobre la xarxa estructurant de maneres no motoritzades i les superilles.
8. sobre el sistema de comunicacions en la memòria informativa del pla general.
9. sobre les normes del pla general.
10. sobre les fitxes del pla general.
11. sobre la memòria justificativa del POD.
12. sobre les normes del POD.
13. sobre el nivell de resolució gràfica del pla general i el POD.
14. sobre els estudis econòmics.
15. sobre el procés de participació del pla general.

Anàlisi.

1. EL CREIXEMENT DEMOGRÀFIC I L'OFERTA D'HABITATGES DEL PLA GENERAL.

Sobre el creixement de població estimat per a l'any horitzó del Pla General cal realitzar les següents apreciacions:

a) Segons consta en la Memòria Social del Pla General la present Revisió adopta, a l'efecte d'establir la densitat d'habitatge que pot materialitzar-se en una parcel·la residencial, la ràtio de 2,5 habitants per habitatge, seguint així les previsions de l'article 67.5 RLOUSM. Aquesta ràtio de 2,5 habitants per habitatge utilitzat és sensiblement coincident, tal com s'ha especificat en l'apartat 1.2 de la memòria, amb la resultant de dividir la població existent a data de 2019, segons estableix el Padró Municipal, entre el nombre d'habitatges existent (segons fonts cadastrals) que permet obtenir una ràtio de 2,6. Així mateix la ràtio de 2,5 és també sensiblement coincident amb la qual s'obtindria utilitzant fonts de l'INE i/o IBESTAT i que suposen una ràtio del 2,4. I cal fer constar que no existeixen contradiccions en el nombre d'habitatges existents a Palma ja que les dades de l'INE de 2011 han estat corregits pel mateix INE en 2019 recollint els oferts pel Padró Municipal; és a dir, 172.818 habitatges

b) Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%).

A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants. Com pot observar-se, el creixement poblacional previst és rellevant. Per contra, el PGOU del 98 incloïa una estimació de sostre poblacional de 741.467 habitants per a un període de 8 anys, és a dir, l'any horitzó de 2006 moment en el qual població censada a Palma era de 375.048 habitants, la qual cosa implica un gens menyspreable desfasament de 366.419 menys dels estimats.

Aquestes diferències estimatives ens porten a afirmar que les fonamentacions i hipòtesis-basades en fonts estadístiques oficials i metodologies de validesa contrastada- exposades en els paràgrafs anteriors, aporten unes dades més rigoroses i adaptats a la realitat previsible a Palma en els pròxims 20 anys.

Finalment, indicar que, excepte l'error detectat en l'Estudi de mobilitat al qual ens referirem posteriorment, no existeixen contradiccions en les dades de la Memòria Justificativa i dels Estudis Econòmics. En aquest document, a la població futura (518.435 habitants) s'ha afegit, a l'efecte de càlculs estrictament econòmics, els habitants equivalents dels usos turístics i d'activitats econòmiques (usos secundaris i terciaris). Recordar que aquesta és una metodologia que s'empra, per exemple, per al càlcul de les necessitats d'aigua i la determinació de la suficiència de recursos hídrics.

No existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada en l'actualitat que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents en l'actualitat que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El sumatori de la necessitat d'habitatge integrat per la derivada de la població jove i població futura d'immigració, és de 53.218 habitatges.

FINALMENT, L'OFERTA D'HABITATGES CONTEMPLADA EN EL PLA GENERAL, integra tres supòsits.

1. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materialitzable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació s'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística identificades en el sòl urbà de Palma.
2. En segon lloc, s'ha incorporat a la potencial oferta residencial el parc d'habitatge buit existent a Palma, amb la finalitat d'impulsar la seva integració en el mercat immobiliari. I, en tercer lloc, l'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial. En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

   - En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
   - En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
   - En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
   - En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

   Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

3. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats quedaran resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. Per al càlcul de l'habitatge buit no s'ha emprat la dada estadística provinent del Cens d'Habitatges de l'INE (any 2011). Per al seu càlcul, s'ha estudiat el total d'habitatges existent en l'actualitat que presenta un consum d'aigua nul o baix, obtenint-se una xifra de 7.852 unitats. Aquesta xifra s'ha incrementada amb el nombre d'habitatges visats en 2018 (1.102 unitats) i 2019 (1.121 unitats) que, cal presumir, encara no han aconseguit contractes de subministrament (bé perquè encara estiguin en procés d'execució o bé, perquè no hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat o primera utilització). Sumen 2.223. En conseqüència, es conclou que, en l'actualitat, existeixen un total de 10.075 habitatges buits amb capacitat per a absorbir una part de la demanda dels pròxims 20 anys.

A aquesta xifra cal afegir la resultant dels habitatges que s'alliberaran per taxa de defunció o trasllats a Centres de la Tercera Edat. Per a la seva estimació s'ha emprat l'Estudi sobre "Estimació de les necessitats d'habitatge 2011-2021, elaborat en 2012 pel catedràtic Julio Vinuesa Angulo, on s'afirma que la intensitat del flux de desaparició anual de llars, sobre la base de les previsions demogràfiques futures, estarà entorn de les 45 llars per cada 1000 habitants de 75 o més anys. A Palma -en l'horitzó de l'any 2040- anirà aconseguint aquesta edat la població que, en l'actualitat, té més de 55 anys; és a dir, 124.257 persones. Aplicant aquest indicador,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

s'estima que podran alliberar-se, al llarg de la vigència del Nou Pla General, un total aproximat de 11.160 habitatges.

En conclusió, de la demanda total d'habitatges calculada -53.218 -el 39,90% -21.235 unitats- quedarà resolta mitjançant l'optimització del parc existent, restant un número de 31.983 habitatges a satisfer en nova edificació.

En conclusió, l'oferta total d'habitatges (nova i buida actual i futura) establerta en el nou planejament general (PG i POD) ascendeix a 52.104 unitats. Segons es va apuntar anteriorment, la demanda total tipificada per a l'any horitzó de 2040 s'ha estimat en 53.218 habitatges. Quedarien per cobrir 1.114 unitats (2,10% de la demanda total), que se satisfaran amb solucions dotacionals de caràcter no permanent amb destinació a la població universitària (professorat, estudiants de la Universitat sense residència permanent a Palma), immigrant amb contractes temporals vinculats al sector turístic i col·lectius en situació de vulnerabilitat, etc.

En tot cas, ressenyar que les necessitats d'habitatge de la població censada a Palma -31.652 habitatges-, corresponents a la població en edat d'emancipació- podrà quedar correctament proveïda amb l'oferta contemplada. Al temps, es podrà absorbir una part important (pròxima al 94,6%) de la demanda d'habitatge generat per la futura població migrant (es calcula que es precisen 21.566 unitats i s'estima que es poden satisfer 20.452).

No obstant això, el Nou Pla General (i, en el seu desenvolupament, el POD) estableix les mesures oportunes perquè aquest lleuger desfasament entre oferta i demanda residencial pugui ser absorbit en "allotjaments dotacionals", categoria d'equipament públic definida com una edificació residencial assentada en un sòl de titularitat pública -de caràcter inalienable- destinada a promocionar una oferta residencial en règim de lloguer rotatori.

2. SOBRE ELS DUBTES RELATIUS Al DECREIXEMENT PROPOSAT PEL PLA GENERAL.

Com s'ha exposat en el punt anterior, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 hectàrea de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides al PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

Per contra, si, com sol ser habitual en la major part dels Plans Generals vigents, s'hagués menyspreat l'oferta potencial del sòl urbà edificat de manera ineficient (3.401 habitatges) i no s'incorporés la de l'habitatge buit (21.235 habitatges), el nou Pla General estaria obligat a classificar més sòl urbanitzable, fins a aconseguir la totalitat de la superfície habilitada pel PTIM com a "creixement no vinculat", havent d'assignar-li la màxima densitat admesa per la LUIB (75 habitatges/hectàrea) per a tractar de compensar la pèrdua de l'oferta atesa en el sòl urbà. Doncs bé, malgrat això, es provocaria un dèficit xifrat entorn als 20.000 habitatges respecte a les necessitats estimades a l'any 2040 (53.218 habitatges) ocasionat, al temps, una notable reducció en el volum d'habitatge protegit contemplat pel nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En definitiva, l'estratègia seguida pel nou Pla General ha permès certificar la seva aposta per la compacitat i diversitat urbanes com a principis rectors del model de ciutat establert. Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquests principis és el "efecte compactació" produït. Efectivament, el "índex d'expansivitat urbana" -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General (313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador d'expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

D'una altra part, a conseqüència del procés de participació ciutadana, la directriu de decreixement serà reforçada amb una reducció de la superfície màxima de creixement urbanístic (es proposa la reducció del sector Son Puigdorfila; la reducció dels sectors de Son Cladera Nord i Sud, i l'eliminació del sector de Son Sardina i S'Indioteria Sud.

3. EL PLA GENERAL I EL VIARI SUPRAMUNICIPAL.

En relació amb aquesta qüestió cal realitzar les següents CONSIDERACIONS:

1. En primer lloc, cal advertir que el Pla General recull les actuacions viàries previstes al PDS de carreteres tal com pot comprovar-se en els Plànols d'Informació I.11 on apareixen representades gràficament.

2. Entre elles, cal destacar la duplicació de calçada de la carretera de Puigpunyent i la compleció de l'arc nord de la Ma30. Aquestes actuacions no estan sent ignorades o obviades pel Pla. Només s'està expressant, a través d'assajos projectuals indicatius, la possibilitat d'adoptar uns criteris de disseny congruents amb el model de ciutat confeccionat, que només cal entendre, donada la competència exercida pel Consell en aquest tipus de vies supramunicipals, amb caràcter orientatiu. Així:

   A. El desdoblament en una via tipus bulevard de la carretera de Puigpunyent atén, d'una banda, a la necessitat de la seva ampliació –contemplada al PDS i ratificada en l'Estudi de Mobilitat del Pla- davant l'increment estimat de desplaçaments motoritzats. D'altra banda, la proposta realitzada amb caràcter orientatiu té con única finalitat visualitzar un objectiu d'ordenació urbanística clau: garantir una correcta integració urbana d'aquest viari supramunicipal evitant, amb això, que s'adoptin un altre tipus de solucions desconnectades del nou context urbà vinculat a l'Eixample de Ponent. Cal advertir que, contra l'opinió que l'ordenació del Pla General no ha d'incidir en el viari supramunicipal, és absolutament necessari que ho faci amb la finalitat d'explicitar els seus objectius d'ordenació en aquesta matèria, dirigits a impulsar la compatibilitat, integració i harmonia urbana d'aquestes infraestructures. La reconfiguració plantejada adopta una solució tipus bulevard de fort caràcter urbà: una sort de "via-parc" cridada a convertir-se en un element referencial en aquest sector de la ciutat. A més, s'incorpora l'execució d'una nova rotonda de connexió -plantejada pel Consell- amb la trama del Polígon de Can Valero. No porta incorporat aparcament annex amb la finalitat de no interferir en la fluïdesa del trànsit rodat, funció bàsica d'aquesta artèria viària. Aquesta proposta s'entén perfectament compatible amb el "desdoblament de la calçada" previst en el PDS per a la Ma.-1041 i ha d'actuar com a argument de debat amb el Consell de Mallorca per a aconseguir una solució dialogada i consensuada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

B. En relació amb la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa, el Pla General contempla respectuosament el traçat previst al PDS si bé -atenent qüestions urbanístiques i d'ordenació territorial- entén possible adoptar un format de carretera convencional de 1+1 carrils. A aquest efecte, l'exercici de simulació macro realitzat en l'Estudi de Mobilitat confirma que aquesta solució podria canalitzar una intensitat de trànsit de 16.700 vehicles/dia descarregant la Via de Cintura en el seu tram més congestionat en gairebé 10.000 vehicles/dia. L'Informe afirma que no s'han tingut en compte, a l'hora de valorar aquesta alternativa, els desplaçaments supramunicipals, però això no és així tal com apareix reflectit en l'Estudi de Mobilitat. No obstant això, la reserva de sòl contemplada en la documentació gràfica del Pla General s'ajusta al format d'autovia inicialment contemplat al PDS.

Entre la qüestions d'ordenació territorial esgrimides per a plantejar aquesta solució destaca la necessitat d'evitar una excessiva fragmentació en el sòl rural adoptant, per a les noves infraestructures com la compleció de la Ma.-30, solucions compatibles amb el manteniment dels processos ecològics i la connectivitat de la matriu biofísica; es tracta, en definitiva d'apostar, sempre que sigui possible, per elements viaris més capil·lars que diversifiquin la canalització de trànsits sense causar pertorbacions paisatgístiques i ambientals de caràcter irreversible en el territori. A més, no cal obviar que l'existència de nombrosos habitatges consolidats en el sector territorial pel qual ha de discórrer l'arc de compleció de la Ma.-30, aconsella minimitzar l'impacte a causar per una secció amb format d'autovia.

En tot cas, s'entén que, en compliment de la legislació vigent i la normativa del PDS, la decisió sobre la solució final li correspon a l'Administració Supramunicipal -en aquest cas el Consell de Mallorca- la qual, no obstant això, hauria de valorar la possibilitat d'atendre els requeriments efectuats des del govern municipal de Palma a través de la solució orientativa contemplada en el Pla General rubricada en la seva aprovació plenària.

Igualment, en el procés de revisió del PDS de Carreteres, deu el Consell valorar com una altra alternativa, l'opció 0, de no realitzar la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa. En aquest sentit, l'Informe de la Direcció General de Mobilitat i Transport de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, de 15.02.2022, manifesta en relació a la proposta de tancament de la Ma.-30 que *"no es considera adequat que es valori la realització d'una infraestructura d'aquesta importància i impacte per al territori com a "necessària" per a reduir el trànsit rodat a Palma: "el model d'ampliació de xarxa viària per a resoldre els problemes de mobilitat en vehicle privat hauria d'estar superat i no entra de cap manera en la filosofia del PDSMIB"*

3. Un altre bloc de propostes incideix en elements existents de la xarxa arterial supramunicipal per a les quals el PDS no proposa accions concretes. Ens referim a la reconfiguració de la Via de Cintura i els denominats "nusos del canvi". No obstant això, abans d'aprofundir en la justificació de l'ordenació plantejada pel Pla General en elles, procedeix reiterar el caràcter orientatiu i no finalista de les solucions aportades. Volen significar-se, per tant, com "arguments per al debat, l'acord i el consens" i no com a exigències al Consell de Mallorca que serà, com a administració competent, el que determini, indefugiblement, la solució definitiva. A més, cal ressenyar que el procés de revisió del model de ciutat subjacent a la formulació de tot Pla General, és el moment procedimental idoni per a plantejar aquestes qüestions amb la finalitat de traslladar a les administracions gestores del viari supramunicipal la problemàtica detectada advertint, amb això, la necessitat de la seva reparació en desenvolupament d'objectius d'ordenació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

urbana sostenibles. Màximament quan, al temps, aquesta revisió està coincidint amb la del PDS vigent. Per això, cal concloure que no hi ha un altre moment millor per a concretar solucions concertades.

El procés de revisió d'un Pla General és, en definitiva, un temps obert a la participació i a la concertació interadministrativa del qual haurien de poder concloure's les millors solucions possibles. No han d'esgrimir-se, doncs, actituds dirigides a neutralitzar l'integralitat de l'ordenació urbà-territorial a desenvolupar pel Pla General. Ningú dubte de les competències conferides per la legislació al Consell en aquesta matèria, però això no és obstacle per a impedir que, legítimament, el Pla General expliciti les seves directrius i objectius d'ordenació en relació amb el viari supramunicipal, màximament quan aquests no resulten contradictoris amb la planificació sectorial de carreteres.

En matèria de planejament, l'Ajuntament de Palma té plena capacitat decisòria sobre el model de ciutat al qual pretén aspirar, respectant les competències pròpies de les Administracions sectorials que incideixen en l'ordenació del territori.

En la cerca de la desitjada coordinació interadministrativa, cal destacar que tot canvi d'escala en la planificació modifica la percepció de la realitat objecte d'ordenació i, per tant, afecta al caràcter dels fenòmens territorials analitzats. Per això, l'escala de reflexió i ordenació del Pla General ha permès que aflorin disfuncions en matèria d'integració urbana en determinats punts de la xarxa arterial, que difícilment poden ser visualitzats en un instrument de planificació de caràcter sectorial i abast insular. És a dir, en aquests aspectes el Pla General més que contradir, està complementant al PDS impulsant la transformació d'alguns trams i nodes de xarxa supramunicipal existent per a, sense alterar la seva funció canalitzadora de fluxos motoritzats, incloure mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.

A. En relació amb la proposta de la integració urbana de la Via de Cintura, convé destacar que el PTIM, després de la seva modificació Núm. 2, va delimitar en el municipi de Palma l'ART-11.3 "Via de Cintura de Palma" amb una superfície aproximadament 97 hectàrees. En la Fitxa específica del ART 11.3 es disposa com a objectius específics:
- Millorar la imatge de la ciutat.
- Millorar la qualitat urbana de la ciutat en els límits amb la Via de Cintura.
- Delimitar els usos i establir les incompatibles.
- Demolir edificis obsolets
- Donar a la Via de Cintura un caràcter més urbà.

Doncs bé, l'actuació d'integració urbana proposada pel Pla General en el tram oriental de la Via de Cintura resulta, indubtablement congruent amb aquests objectius d'ordenació i comporta, per consegüent, el desenvolupament de les determinacions del PTIM. A més, tal com consta en la Memòria Justificativa i en l'Estudi de Mobilitat integrant de la documentació complementària del Pla General, l'actuació proposada part d'una premissa inicial inqüestionable: ha de ser compatible amb el manteniment de la capacitat de trànsit canalitzada per la Ma.-20 mantenint, per a això, el seu caràcter segregat. Existeixen nombrosos exemples en el nostre entorn cultural -nacional i europeu- que han emprès operacions d'integració urbana de grans infraestructures viàries. Tan és així que, en paraules del catedràtic Javier Monclús, molts dels projectes urbans recents més destacats estan relacionats amb la integració de les infraestructures. Projectes que, en definitiva, tracten de transformar autovies contemplant, al temps, la potencial renovació del conjunt de teixits que travessen. Com s'ha comentat, exemples no falten: la Ronda de Dalt o la més recent operació de transformació de la Gran Via fins al riu Llobregat -denominada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

"Porta Europa"-, totes elles desenvolupades a la ciutat de Barcelona, poden servir com a mostra de les pretensions del Pla General de Palma en l'actuació de la Via de Cintura.

B. En relació amb els "nusos del canvi", la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbana adjacents i evitar el "efecte barrera" causat en la seva configuració actual. Per a certificar aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plànols d'ordenació). Amb la finalitat d'evitar confusions i interpretacions errònies el Pla General no incorpora en els seus planòls la solució proposada amb caràcter orientatiu sinó la reserva de sòl necessària per al seu desenvolupament. No té sentit que l'al·legant, d'una banda, manifesti que el Pla General no té potestat per a ordenar el viari supramunicipal i, per un altre, sol·liciti representar gràficament detalladament aquestes solucions orientatives com si tinguessin un caràcter finalista.

No obstant això, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, en l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:

a. En el seu apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes clau de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es donen en cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.

b. A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Entre aquestes vies, com pot observar-se en els grafs inclosos en l'Estudi de mobilitat es troben artèries troncals com la Via de cintura, Les Avingudes o el Passeig Marítim.

Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades en el Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.). En qualsevol cas, en el document de la següent fase del Pla General quedarà clar que les propostes que es realitzen sobre "els nusos del canvi" tenen el caràcter de recomanació a l'efecte de que puguin ser avaluades pel Consell i ser incorporades en la revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia. Les propostes del nus del canvi quedaran expressades en la Memòria del PG amb aquest caràcter indicatiu o de recomanació; i en els plànols d'ordenació s'expressaran els traçats actuals viaris i les zones de reserves establertes al PDS actual.

4. SOBRE LES PROPOSTES DE MODIFICACIÓ DEL TRAÇAT DEL TRAMVIA.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En l'Estudi de Mobilitat s'inclou un diagnòstic amb els Projectes Clau de la ciutat en aquesta matèria, entre els quals es troba la implantació d'una línia de tramvia entre el centre de Palma, l'Aeroport i els nuclis de El Molinar, Coll d'en Rabassa i Can Pastilla. El diagnòstic inclou una anàlisi de la situació actual i de la solució contemplada al Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears desenvolupat en el preceptiu Estudi Informatiu.
Atès aquest diagnòstic i sobre la base de les conclusions exposades per a cada tram del traçat, el Pla General ha considerat oportú obrir el debat sobre la definitiva solució a desenvolupar en dos trams concrets i, per a això, planteja unes solucions alternatives de caràcter orientatiu:

1. En relació amb el traçat del tramvia i la Ronda del Molinar, el Pla General, tal com explicita en la seva Memòria Justificativa, ha entès necessari plantejar una alternativa de traçat desplaçant-ho cap a la nova Ronda en lloc de mantenir-ho pel carrer Llucmajor, la reduïda secció del qual pot ser causa de conflictes que poden ser evitats. La justificació d'aquesta alternativa es troba analitzada en l'Estudi de Mobilitat. En tot cas, en el Pla d'Ordenació O.02 apareixen reflectits tant el traçat actualment previst com l'alternativa plantejada. La secció contemplada per a la Ronda del Molinar es redueix a un carril per sentit de circulació, una franja d'aparcament en cordó i una vorera i carril bici que actuïn de límit amb el sòl rústic. Els objectius del nou traçat proposat són: (a) perfilar la façana urbana d'aquests nuclis de població garantint la preservació del sòl rústic que s'estén fins a l'Autovia de Llevant, i (b) implementar una de les reivindicacions veïnals de l'Associació de Veïns de Coll d´en Rabassa que consisteix a reduir a un únic sentit de circulació el carrer Cardenal Rosell -des de Jacob Sureda- permetent ampliar la seva capacitat per als vianants.

2. En relació al traçat per les Avingudes, la introducció del tramvia en aquesta artèria és considerat un argument clau per a promoure la seva humanització. A aquest efecte, el Pla General ha inclòs aquesta actuació entre els seus Projectes Estratègics aportant un disseny orientatiu elaborat per l'Oficina del Pla General amb l'objectiu de: (a)conservar l'arbratge existent dels antics bulevards, recuperar l'espai central per al pas del tramvia i alliberar espai per a la plantació de nou arbrat, i (b) incorporar el recorregut ciclista al llarg de l'anell d'Avingudes per a poder connectar amb el Front Marítim tant a Llevant com a Ponent.

5. QÜESTIONAMENT A LES DECISIONS SOBRE MOBILITAT DEL PLA GENERAL

A. Densitat eficient, zones de creixement i mobilitat.

Porta raó l'al·legació quan afirma que per a aconseguir una mobilitat sostenible, s'han de generar nous sòls urbanitzats densos prop de les parades del transport públic d'alta capacitat existents.

Amb caràcter general, el Pla General ha establert en tots els sectors de sòl urbanitzable una densitat efectiva; és a dir, la major densitat que la seva situació i condicions ambientals i territorials pot admetre. Per això, no tots els sectors poden comptar amb una densitat idèntica; a més el PTIM estableix un màxim de 75 habitatges/hectàrea respecte de la superfície del sector descomptat sistemes generals. El sector de Son Cladera Sud compta amb limitacions interiors derivat d'unes parcel·les edificades que han de respectar-se, això provoca que la densitat sigui menor que altres sectors; no obstant això, s'han presentat diverses al·legacions que sol·liciten sigui excloses aquestes parcel·les edificades. L'acceptació d'aquestes propostes, encara que suposi una reducció del sector, permetrà elevar la densitat del sector redelimitat fins al paràmetre de 60 habitatges/hectàrea, aproximadament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, el sector de Sa Indioteria Sud és un sector molt petit de 1,7 hectàrees que compta amb diverses limitacions territorials (derivades de legislació de carreteres i zona de AT-H) pel que no és possible establir una intensitat major; fins i tot, la seva permanència ha de ser reconsiderada per aquests condicionants.

Finalment, el sector de sòl urbanitzable proposat a Son Sardina, és cert que compta amb una bona posició territorial (confrontant amb la parada de metro); no obstant això, la seva permanència com a sector de sòl urbanitzable ha estat qüestionada en el procés de participació ciutadana amb múltiples al·legacions. Per això, s'ha optat per renunciar a aquest sector en aquest procés de revisió de planejament, que quedarà com a àmbit latent per a futures innovacions de planejament general.

En qualsevol cas, els principals desenvolupaments urbanístics residencials del nou Pla General són els creixements de Ponent (Ca Fontet, Són Ximelis i Cas Pastor) i Són Güells que compten amb densitats eficients i que es troben servits també amb altres xarxes de transport públic. Finalment, el desenvolupament urbanístic d'aquest Eixample permetrà la implantació d'un dels aparcaments dissuasius previstos en l'actual PMUS en l'encreuament entre el Camí del Reis i la carretera de Puigpunyent

B. Les consideracions sobre l'estudi de mobilitat del Pla General

L'al·legació es recolza en la consideració errònia de les dades exposades en les pàgines anteriors per a qualificar l'Estudi de Mobilitat del Pla General com a "mancat de qualsevol rigor i utilitat". No obstant això, com ha quedat àmpliament justificat, les dades de creixement demogràfic a l'any 2040, l'estimació de les demandes d'habitatge i l'establiment de l'oferta contemplada pel Pla General són correctes i idonis.

L'Estudi de Mobilitat es recolza en aquestes dades per a realitzar l'anàlisi de la mobilitat generada per les diferents actuacions de transformació urbanística contemplades pel Pla General i la seva incidència, en terme de volum suplementari de trànsit, implementat en les xarxes supramunicipals.
En relació amb aquesta qüestió es realitzen les següents consideracions:

1. Efectivament, existeix un error en el paràgraf inicial de l'apartat 5.2.1 "escenari de treball" de l'Estudi de mobilitat ja que, com ha quedat exposat anteriorment, la població de referència a l'any 2040 per a la ciutat de Palma és de 518.435 habitants. S'esmenarà aquesta deficiència.

2. En l'Estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic que, inclouen, òbviament, el volum de trànsit canalitzat per les vies supramunicipals. No obstant això, si la Direcció General d'infraestructures del Consell compta amb dades més actualitzades, s'ha sol·licitat la seva remissió a l'Oficina del Pla General perquè siguin integrats en l'Estudi de Mobilitat.

3. S'incorpora un estudi detallat de les principals actuacions del PG en un apartat denominat "Projectes Clau de la Ciutat". En concret es realitza un estudi detallat del traçat del tramvia recollit en el Pla Director *Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, especialment l'inclòs en l'Estudi Informatiu del tram Palma-Aeroport que és el que presumiblement serà desenvolupat a curt-mitjà termini. En tot cas, com pot observar-se en la Memòria Justificativa, el Pla General promou la seva ampliació proveint el sector nord-oest de la perifèria exterior a la Via de Cintura (Hospital Son Espases, Eixample de Ponent) utilitzant

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

el Camí del Reis com a distribuïdor principal. La idoneïtat d'aquesta mesura haurà de ser avaluada i, en el seu cas, certificada en la revisió del PMUS per formar part del seu contingut substantiu.
Aquest apartat inclou, a més, un important estudi de l'impacte en el trànsit que ocasionaran Projectes Estratègics del Pla General com els "Nusos del Canvi", la pacificació del trànsit en el passeig marítim i les Avingudes i la reconfiguració que es planteja en la Via de Cintura. Aquest estudi s'ha realitzat utilitzant models de simulació que han permès visualitzar les modificacions a la IMD (guanys de trànsit en algunes artèries i pèrdues en altres) dels distribuïdors viaris concernits i la congruència de les propostes de disseny efectuades per la pròpia OPG per als diferents nusos del canvi. Per això no s'entén el comentari realitzat en l'al·legació sobre les mancances de l'Estudi en aquesta matèria. Més aviat al contrari; és a dir, cal entendre que el contingut de l'Estudi de Mobilitat introdueix un indubtable un valor afegit en la documentació complementària del Pla General utilitzant recursos tecnològics que han permès avaluar la distribució del trànsit en les noves interseccions dissenyades, constatant la seva validesa i recomanant millores per a garantir la desitjada fluïdesa i evitar obturacions.

4. La quantificació de la nova mobilitat generada per les diferents activitats i usos del sòl previstos en PGOU s'han calculat prenent com a referència les ràtios mínimes de viatges/dia que s'indiquen a l'annex I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada de la Generalitat de Catalunya.

5. A continuació, s'han realitzat unes hipòtesis de repartiment modal sobre la base de les dades disponibles, la ubicació dels nous desenvolupaments urbanístics i l'anàlisi dels sistemes de transport actuals. L'Estudi de Mobilitat realitza una distribució modal dels desplaçaments sobre la base d'una hipòtesi la principal aposta de la qual és promoure un considerable increment de la quota absorbida pel transport públic -des del 14,5% al 21%- amb la finalitat d'aproximar-se als valors exhibits per ciutats que es troben en posicions altes en el Rànquing de Mobilitat d'Espanya" elaborat per Greenpeace. Aquesta decisió provoca un descens important dels desplaçaments interzonals a la ciutat en transport privat (del 51,8% actual al 43,1%) i una lleu millora dels desplaçaments no motoritzats de llarg recorregut, a través de la xarxa estructurant de corredors verds urbans i carrils bici (del 33,8% al 35,9%). No obstant això, cal presumir que aquesta distribució percentual sofrirà alteracions a favor de les maneres no motoritzades una vegada s'implanti la fórmula organitzativa de la superilla els efectes beneficiosos de la qual per a la sostenibilitat apareixen reflectits en la Memòria Justificativa del Pla General. Per exemple, s'estima -extrapolant les conclusions d'un estudi realitzat per l'Institut de Salut Global de Barcelona per a aquesta ciutat- que l'adopció de superilles pot produir una reducció suplementària del trànsit motoritzat en un 19,5% addicional, quota percentual que, lògicament, haurà de ser absorbida majoritàriament per les maneres no motoritzades. Al temps cal tenir present la indubtable aposta que el Pla General realitza per la proximitat funcional promocionant desenvolupaments urbanístics -tant en sòl urbà com, especialment, en el sòl urbanitzable- basats en la mescla d'activitats amb la finalitat d'enfortir la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" la qual cosa, indubtablement, tindrà un impacte transcendental en la reducció de viatges obligatoris quotidians de llarg recorregut

6. Es realitza una anàlisi de l'impacte de la nova mobilitat generada sobre les diverses xarxes de transport elaborant una matriu de vehicle privat assignada sobre la xarxa viària prevista i el resultat obtingut es compara amb el trànsit en l'escenari actual. Per a poder analitzar l'impacte del trànsit sobre la xarxa viària es construeix un mapa de variació sobre la situació actual identificant els guanys i les pèrdues que es produeixen respecte al volum

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

actual del trànsit, concloent que els increments són assumibles per les diverses vies afectades.
En concret, l'Estudi realitza un estudi exhaustiu sobre la xarxa bàsica de distribució del trànsit rodat, incloent grafs de fluxos que permeten realitzar una anàlisi comparativa entre la situació actual i l'escenari previsible en desenvolupament de les propostes del Pla General, per a finalitzar aportant unes esclaridores conclusions on s'expliciten les artèries pertanyents al sistema general viari que "guanyen trànsit" (Via de Cintura, Ma. 110, Ma. 30, Ma. 19 i Ma. 1041) i aquelles que "perden trànsit" (Avingudes, Passeig Marítim, Ma. 13 i Ma. 13A). Per exemple, l'increment de saturació de la carretera de Puigpunyent (Ma. 1041) ha justificat l'ampliació de la seva secció proposada pel Pla General (2+2 carrils de trànsit rodat) proposant per a ella un format tipus bulevard (veure Memòria Justificativa). En aquest sentit, indicar que, segons es desprèn del "model macro de simulació" incorporat en l'Estudi de Mobilitat, la reforma prevista al Passeig Marítim, que preveu la reducció de carril de circulació, no reduirà significativament el trànsit que circula, però la capacitat que queda continuarà sent suficient per a absorbir el trànsit que es preveu. A més, la futura transformació del nus de Son Bordoy, que ha de permetre redirigir l'actual entrada a la ciutat, la implantació del tramvia, la transformació del passeig marítim en la zona de ponent i la connexió del carrer Joan Maragall amb Avinguda de Mèxic han de possibilitar una reducció substancial del trànsit en primera línia, dedicant no més d'un sentit de circulació amb dos carrils. Aquesta transformació pot permetre ocupar part de l'antiga autopista amb la finalitat que tot el conjunt es configuri com una gran Parc-Platja des de Can Pere Antoni fins al Parc de la Mar.
En conclusió, l'impacte i relació dels nous creixements proposats en relació amb la mobilitat generada es troben prou avaluats en l'Estudi de Mobilitat. Finalment, la petició d'incrementar la densitat residencial en els sectors localitzats en situació pròxima a la línia de metro no pot ser atesa. L'establiment dels paràmetres urbanístics assignats a aquests sectors atén altres condicionants (context urbà en el qual s'emplacen, peticions veïnals manifestades en les al·legacions, etc.) a més de la seva proximitat a la línia de metro. No té cap sentit urbanístic i territorial assignar una densitat residencial similar al creixement de Son Sardina, Son Castelló Sud (sector d'usos mixtos, no ho oblidem) o Sa Indioteria que a l'Eixample de Llevant (Son Güells)

7. També es realitza una anàlisi de l'impacte en la xarxa de transport públic. En concret, s'exposen els dèficits de cobertura que poden presentar alguns dels desenvolupaments urbanístics proposats (Eixample de Ponent, sector de Son Pardo, Son Güells i Son Puigdorfila, principalment). La diagnosi realitzada s'estén a la totalitat de sectors i ARIs previstes en el Pla General, avançant directrius per a donar solució a les mancances detectades. Entre elles, destaca la necessitat de definir una nova configuració de la xarxa d'autobusos incorporant, com a base per al debat i la reflexió, un pla extret del document "Planificació de la xarxa de transport públic en superfície de Palma. Disseny i operació" elaborat l'any 2017. A partir de les millores incorporades en aquest estudi, el Pla General integra en la seva Memòria Justificativa una proposta alternativa sobre la xarxa de distribució del transport amb autobús al que s'afegeix l'ampliació de la xarxa tramviària cap a la perifèria nord-occidental.

   És a dir, en matèria de transport públic, les accions de major rellevància contemplades en el Pla General, són:

   a. En primer lloc, el Pla General recomana que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús caracteritzada per una estructura centralista generadora de temps de pas elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat. L'objectiu d'aquesta reconfiguració és

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

dotar a la xarxa d'una major eficiència distributiva de fluxos, argument clau per a incrementar l'atractiu d'aquest mitjà de transport enfront del motoritzat privat. Atès l'increment de quota de desplaçaments a assumir pel transport públic (des del 14,5% actual al 21%) esdevingut del canvi modal proposat, la xarxa multimodal de la ciutat -és a dir, contemplant totes les maneres: autobusos, metre, tramvia i ferrocarril- haurà de ser capaç d'absorbir un increment de la demanda del 80%, situant-se a l'entorn de 77 milions de passatgers anuals. Per a això, es necessita realitzar una sèrie de millores, que l'Estudi de Mobilitat concentra en: millorar els intervals de pas per a les àrees servides pel metre (Son Castelló, Son Sardina, UIB i Parc Bit).; i resoldre la problemàtica existent en la xarxa actual d'autobusos, implementant solucions per a aconseguir una nova configuració conformada per una sèrie de línies radials (12-14 línies) i línies circulars (4-5 línies). La Memòria Justificativa del Pla General incorpora un pla general amb una proposta de nova xarxa que es podria utilitzar com a punt de partida per a ser analitzada amb més detall en el marc de formulació del nou PMUS 2020-2030 adaptat al model de ciutat establert en el Pla General.

b. En segon lloc, el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària que, en una primera fase, connectarà el centre de Palma amb l'aeroport i el sistema urbà litoral fins a Platja de Palma, preveient-se la seva extensió cap a Calvià en una fase posterior. Amb caràcter general, s'assumeixen els criteris de traçat adoptats en l'Estudi Informatiu elaborat. El projecte complet, per consegüent, té una indubtable vocació metropolitana. No obstant això, el Pla General de Palma considera necessari aprofundir en les solucions definitives a adoptar en dos trams concrets del tramvia: (a) el que discorre per les Avingudes, (b) el que discorre pel Coll d´en Rabassa i Can Pastilla, les alternatives de la qual es troben valorades oportunament en l'Estudi de Mobilitat.

Al temps, promou l'ampliació de la xarxa tramviària cap a l'Hospital Son Espases per a, a través del Camí del Reis, proveir la perifèria occidental de Palma i penetrar de nou a la ciutat central fins a enllaçar amb les Avingudes. La prolongació de la xarxa de metro per la ciutat afavoreix la mobilitat sostenible. No obstant això, la proposta requereix d'un estudi de viabilitat que ha de realitzar la Conselleria competent en matèria de transport i mobilitat. La possibilitat de prolongació, ha de plantejar-se una vegada que s'hagi assegurat l'execució del tram fins a Son Espases, per la qual cosa en aquests moments la proposta s'extralimita de les possibilitats i termini de programació del nou Pla General.

La implementació dels objectius exposats permetrà modificar el comportament de la demanda de desplaçaments incentivant les maneres més sostenibles. És a dir: (a)aconseguir que la gent camini o vagi amb bicicleta per a desplaçaments de curta durada, (b) que s'usi el transport públic en desplaçaments més llargs, (c) confinar l'automòbil privat en aquells elements de la xarxa on resulti més útil.

8. Finalment, l'Estudi de Mobilitat ha servit per a confirmar la proposta del Pla General en matèria d'aparcaments dissuasius, la qual és plenament congruent amb l'explicitada al PMUS, estenent-la als següents punts: a Son Sardina (186 places); en l'enllaç entre la carretera de Puigpunyent i el Camí del Reis (mínim de 1.000 places més les existents a Son Moix); en l'àrea de Sa Teulera (mínim 500 places); en l'entrada des de l'Autovia d'Inca (900 places); en el nus de Porto Pi (350 places); en el nus de Son Bordoy (1.500 places, realitzant un ajust de la posició del proposat al PMUS en El Molinar); en l'entrada de la carretera de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Manacor vinculada a l'Hospital Universitari de Son Llatzer (500 places) i al nord del polígon Son Castelló vinculat a la compleció de la Ma.-30 (900 places). Com pot observar-se, la localització d'aquests punts d'intercanvi modal és congruent amb la proposta de millores d'accessos contemplada al PDMIB en relació amb la Via Cintura. A aquestes, el Pla General incorpora dues noves ubicacions en l'Antiga Presó (200 places) i a Son Güells (500 places), vinculades a les Actuacions de Transformació Urbanística propostes en tots dos espais. El nou Pla General està habilitat per a proposar aquesta ampliació: ha de tenir-se present que el PMUS vigent (2014) té un termini de vigència de 8 anys i, d'una altra part, el nou Pla General realitza previsions per als pròxims 20 anys.

Tota aquesta oferta, excepte el SGC/AP-P 52-11-P, es troba vinculada al desenvolupament d'actuacions de transformació urbanística, majoritàriament de nova urbanització. Serà, per consegüent, l'ordenació detallada a establir pels preceptius instruments de planejament de desenvolupament la que concreti la ubicació expressa d'aquests aparcaments dissuasius, en desenvolupament de les reserves de sòl i determinacions d'ordenació establertes en les corresponents Fitxes de Planejament i Gestió. En relació amb el SGC/AP-P 52-11-P es valorarà la possibilitat de localitzar-ho en una posició més pròxima a l'estació de metro.

Cal concloure, per consegüent, que l'Estudi de Mobilitat dona suficient compliment al nivell de resolució exigible a un Pla General en aquesta matèria utilitzant, per a això, les dades disponibles abans ressenyades i la metodologia de càlcul aportada pel Decret 344/2006 de la Generalitat catalana, davant l'absència d'un codi normatiu similar en la Comunitat Balear.

En aquest sentit, destacar que la LUIB, en el seu article 3, defineix les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, i entre elles es troba atendre el principi d'accessibilitat universal i fomentar la mobilitat sostenible en general, mitjançant la reducció de necessitats de mobilitat, afavorint la mobilitat elèctrica i no motoritzada, així com la implantació de sistemes de transport públic col·lectiu. Al temps, el desenvolupament d'aquesta finalitat, a escala del Pla General ve explicitada en l'article 37 de la LUIB on, entre les determinacions exigibles a aquest instrument de planificació, es troba: la definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible. I, finalment, segons regula l'article 39 de la LUIB, en matèria de mobilitat sostenible el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar "les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable".

De tot això, cal concloure que l'Estudi de Mobilitat integrant de la Documentació Complementària del Pla General, ha ajudat decisivament a adoptar les mesures d'ordenació adequades per a garantir una mobilitat sostenible, visualitzant les noves actuacions que han de produir-se en la xarxa viària supramunicipal (compleció de la Ma.-30 i augment de capacitat de la Ma.-1040) que resulten ser congruents amb les previstes al PDS. Però, al temps, ha certificat la validesa i factibilitat de les operacions d'integració urbana de la Via de Cintura i els "nusos del canvi" que, amb caràcter orientatiu i amb la finalitat de conduir a solucions concertades amb el Consell, formen part dels Projectes Estratègics del Pla General.

En definitiva, resulta necessari ressaltar i significar -per a evitar equívocs- que l'Estudi de Mobilitat Generada incorporat com a Annex a la documentació del Pla General, no ha de ser confós amb els instruments de planificació de la mobilitat que apareixen regulats en l'article 185

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transport terrestre i mobilitat sostenible de les Illes Balears, com un "conjunt d'eines que persegueixen l'objectiu d'implantar formes de desplaçament més sostenibles en l'àmbit geogràfic que correspongui, prioritzant la reducció del transport individual en benefici dels sistemes col·lectius i d'altres mitjans no motoritzats de transports i desenvolupant els que facin compatibles el creixement econòmic, la cohesió social, la seguretat viària i la defensa del medi ambient, garantint al seu torn una millor qualitat de vida per als ciutadans".

Entre aquests instruments es troba, segons l'apartat 3 del citat article, els Plans de Mobilitat Urbana Sostenible a la regulació de la qual la Llei destina la Secció 2a del seu Títol III. Els PMUS, en aplicació de l'article 190, de la Llei 4/2024 inclouran, com a mínim, la següent informació:

- El diagnòstic de la situació actual de la mobilitat.
- Els objectius concrets a mitjà i llarg termini en matèria de mobilitat.
- Les mesures concretes de mobilitat sostenible que permetin aconseguir els objectius proposats.
- Una anàlisi de la viabilitat de les mesures proposades a partir de criteris econòmics, socials i ambientals.
- Un estudi economicofinancer que valori les actuacions proposades i estableixi els mecanismes de finançament oportuns.
- Els procediments per al seu seguiment, avaluació i revisió.

L'article 190.2 regula que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

A la vista del concepte, objecte i contingut d'un PMUS regulat en la Llei 4/2014 de les Illes Balears cal concloure que alguns dels requeriments establerts en l'al·legació -especialment tot el relatiu al viari local, element d'ordenació d'escala detallada o detallada que no forma part del nivell de resolució exigible al Pla General- han de ser traslladats a la futura formulació d'un nou PMUS per a la ciutat de Palma que incorpori criteris de mobilitat sostenible - en aplicació del regulat en l'article 190 de la Llei 4/2014- i integri les mesures necessàries per a desenvolupar les directrius, objectius i principis d'ordenació explicitats en el nou Pla General de Palma.

Respecte a la coordinació del Pla General i el PMUS; cal indicar que perquè aquesta sigui efectiva requereix que les labors de congruència es produeixi en les dues direccions; és a dir, el nou Pla General ha tingut present les directrius i mesures del PMUS vigent; al temps, la revisió del PMUS ha de formular les seves noves propostes de conformitat amb els objectius i criteris del nou model de ciutat adoptat per aquest procés de revisió de planejament general.

6. SOBRE EL SISTEMA GENERAL VIARI DEL PLA GENERAL.

El Sistema General Viari de Palma es categoritza en dos nivells:

1. Nivell Territorial:

Constituït per les vies que asseguren la comunicació rodada de la ciutat amb el territori circumdant, en itineraris supramunicipals. Constituït pel conjunt de carreteres competència del Consell. Pels alts volums de trànsit canalitzats, les vies pertanyents a aquest nivell són les que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

major impacte ambiental produeixen en el mitjà urbà, havent de ser acuradament dissenyada tant la pròpia infraestructura (calçades deprimides, paviments anti-renou, pantalles de protecció acústica, dics de terra, etc.) com l'entorn travessat (distància suficient de la línia límit d'edificació, control d'usos dels edificis situats en els seus marges, etc.).

2. Xarxa viària de Primer Nivell Urbà:

Sistema arterial primari de la ciutat, complementari al de rang territorial, sent la seva funció principal assegurar la canalització dels principals fluxos de trànsit motoritzat en els accessos a la ciutat i en els grans desplaçaments interzonals en el seu interior. Els axiomes que sustenten l'ordenació d'aquest nivell del sistema viari urbà són: (a) conformar una estructura urbana *iso-accessible (b) afavorir la planificació d'una centralitat correctament distribuïda que possibiliti el reequilibri funcional del model urbà, i (c) garantir la continuïtat dels elements d'urbanització primaris.

Aquest rang del sistema viari de la ciutat de Palma pertany a l'estructura general i orgànica del territori la definició del qual forma part del nivell de resolució exigible al pla general per part de la LUIB en el seu article 37. c). Aquesta xarxa integra, amb els canvis provocats pel nou model de ciutat, la xarxa principal de primer i segon ordre identificada al PMUS vigent.

No obstant això, el Pla General ha entès necessari, a l'efecte de visualitzar correctament la "malla urbana" bàsica del model de ciutat, identificar la xarxa viària local de caràcter estructurant que no forma part dels sistemes generals. Aquesta xarxa engloba la pràctica totalitat de la xarxa secundària del PMUS vigent.

En la documentació gràfica de la Memòria Justificativa inclosa en les seves pàgines 116, 117, 118 i 119 s'expressen amb nitidesa i claredat els elements de la xarxa viària pertanyents a cadascuna d'aquestes categories. A més, en els Plànols d'ordenació apareixen identificats els sistemes generals viaris en dues sèries: la Sèrie 1, a escala 1/25.000, i la Sèrie 2 a escala 1/5000.

D'altra banda, les consideracions exposades en l'al·legació en relació amb els nusos del canvi o la reconfiguració d'artèries viàries troncals com el Passeig Marítim, el Tram Nord de la Ma.-30, el desdoblament de la carretera de Puigpunyent, la Via de Cintura s'han respost en els apartats anteriors.
Sobre la resta de viaris comentats en l'al·legació cal realitzar les següents consideracions:

1. Sobre la Ronda del Molinar, la secció proposada incorpora el traçat alternatiu previst per al tramvia. No obstant això, tornem a reiterar que l'ordenació estructural del Pla General contempla, també, el traçat actual. Serà l'administració supramunicipal competent la que adopti la solució definitiva que millor contribueixi a la materialització del nou model de ciutat.

2. En relació amb el Camí Salard, el realment determinant de l'ordenació estructural és la proposta d'ampliar la seva secció actual en 14 metres, fins a aconseguir una amplitud total de 25,50 metres. La secció que apareix en la memòria justificativa del Pla cal entendre-la, en relació amb la distribució modal contemplada, amb caràcter merament orientatiu. Dins d'aquesta reserva de sòl, podran modificar-se les plataformes destinades a les diferents maneres de desplaçament atesa la planificació que, sobre aquest tema, efectuï el preceptiu PMUS.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

3. L'ampliació prevista per al Camí de la Cerdana es vincula al sector de sòl urbanitzable SUB 53-01 Sa Bomba" i, a aquest efecte, discorre entre els viaris locals estructurants identificats en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió.

4. La reserva viària entre el camí de Passatemps i la carretera de Valldemosa és una solució proposada pel Servei Municipal de Mobilitat. Tot i això, ha estat rebutjada de manera ferma i inequívoca per les associacions veïnals de Son Sardina que entenen més adequada la millora del recorregut alternatiu proposat en l'al·legació que discorre per una xarxa de camins existent (Camí de Son Ripoll) al nord del nucli de Són Sardina. Per això, es proposa eliminar aquest viari, desapareixent dels sistemes generals a contemplar a la següent versió del Pla General. L´article 12 de la LUIB adverteix de la necessitat que l´administració fomenti la participació ciutadana que, així, es constitueix en un principi bàsic per a la presa de decisions d'un Pla General amb la finalitat de garantir l´efectivitat d'aquest dret. Difícilment es pot avalar una actuació d'aquestes característiques en contra de la població afectada per aquesta, que, en posicionar-se a favor del manteniment de la idiosincràsia i identitat del nucli percep aquest viari com una pertorbació que cal evitar. A més, la important reducció de l'oferta de nou habitatge -en desaparèixer el sòl urbanitzable propos30102al document aprovat inicialment i reordenar les Actuacions de Renovació Urbana per adaptar-les a les característiques tipològiques del nucli tradicional- i l'afecció que causa al Parc Agrari confrontant, aconsellen eliminar, per innecessari i inconvenient, aquest viari de la proposta del Pla General. En conclusió, s'entén que la connexió actual entre la carretera de Valldemosa i el Camí de Passatemps pel carrer Pere Sans Garau és suficient per canalitzar els trànsits d'accés rodat al nucli. A més, fer constar que aquest carrer es veurà ampliat amb voreres i carril bici millorant, amb això, l'accessibilitat intermodal a Son Sardina.

5. El soterrament de la carretera de Sóller no és una proposta finalista del Pla General. En la Memòria Justificativa s'esmenta amb caràcter orientatiu i indicatiu perquè, en el seu cas, sigui contemplada en el nou Pla Director Sectorial de Carreteres que està formulant el Consell de Mallorca.

6. Connexió Palma Marratxí. Entre la documentació del Pla General que se sotmet a informació pública, ja s'inclouen mesures per a establir la connexió pretesa. En efecte, tant en la documentació gràfica (Pla O0.11.1 Model de Ciutat) com en la documentació escrita (Memòria Justificativa apartat 9.1.4). Es proposa, no obstant això, incidir en aquesta qüestió i incloure d'una manera més concreta la referència a la necessitat d'establir i millorar les connexions amb Marratxí a través del corredor ecològic del Torrent Gros. Per a això, tal com se sol·licita en l'al·legació, es deuran habilitaran passos i connexions entre Palma i Marratxí que, preferentment se situaran entre els carrers Carrer són Gilbert (Palma) i Carrer Urbanització Es Pinaret (Marratxí), així com en el SGEL/59-01-P, i al SGEL/58-06-P. S'inclourà en a l'apartat 9.1.4 de la Memòria Justificativa, que el Pla Especial que desenvolupi l'Àrea d'Intervenció Paisatgística III. Connexió Palma-Marratxí. Entorn del Torrent Gros, haurà de detallar, en desenvolupament d'un dels seus objectius prioritaris, els dissenys per a la connexió dels municipis de Palma i Marratxí a través del Torrent Gros. S'establirà a més en la fitxa del sistema general d'espais lliures SGEL/58-06-P i SGEL/59-01-P, que es localitzen de manera tangencial en el límit amb els termes municipals de Palma i Marratxí, en l'apartat d'observacions, el següent: "El projecte d'urbanització del sistema general haurà de ser redactat atenent el que es disposa en el Pla Especial de l'Àrea d'Interès Paisatgístic AIP III. Connexió Palma-Marratxí. Entorn del Torrent Gros, i haurà d'incloure, de manera detallada, el disseny de la connexió entre els municipis de Palma i Marratxí a través del Torrent Gros". Es proposa, per tant, estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

7. Accessibilitat Establiments

La mesura assenyalada constitueix una proposta a desenvolupar en el marc d'una estratègia de mobilitat i accessibilitat integral per a aquest entorn, que haurà de ser gestionada per les diverses administracions amb competències en la matèria. El Pla General proposa aquesta mesura com una solució raonable, que haurà de ser implementada a través de planejaments de caràcter estratègic i/o sectorials que puguin implementar la mesura (Plans de Mobilitat, Plans d'Accessibilitat, Pla de Carreteres...). El Pla General es limita per tant a apuntar una mesura que no suposa la definició concreta del traçat a desenvolupar, sinó que preveu i proposa el seu disseny. Serà en el marc de disseny i desenvolupament de l'instrument urbanístic o sectorial que l'administració competent implementi on es puguin presentar les al·legacions oportunes i concretes.

7. SOBRE LA XARXA ESTRUCTURANT DE MANERES NO MOTORITZADES I LES SUPERILLES.

Amb caràcter previ, cal manifestar que el Pla General incorpora en la seva la documentació gràfica per a identificar els elements de les xarxes estructurant de maneres no motoritzades. En concret, poden consultar-se els plànols O.02 i O.10 del Pla General. Per a la xarxa ciclista, en el pla O.02 s'incorpora un esquema on es diferencia la xarxa actual de la xarxa proposada.

A. La xarxa per als vianants.

En relació amb les maneres no motoritzades, el nivell de resolució exigible al planejament general se centra en definir la xarxa d'itineraris per als vianants principals i les seves relacions amb altres xarxes, especialment amb la xarxa ciclista i de transport públic.

Per a donar cobertura a aquesta exigència, el Pla General de Palma projecta una malla estructurant d'itineraris per als vianants amb la finalitat de: (a) connectar l'entorn periurbà i l'urbà; (b) crear una xarxa contínua que enllaç els diferents connectors verds, així com els espais lliures locals, i (c) servir de base als equipaments usats pels col·lectius més vulnerables, perquè puguin ser més accessibles mitjançant recorreguts per als vianants i de proximitat.

Amb això, el Pla General pretén contribuir a reforçar la "Mesura 2" del PMUS que contempla la necessitat de "augmentar el nombre de carrers per als vianants" de la ciutat de Palma atorgant especial rellevància a la xarxa d'eixos cívics, així com els carrers amb un important caràcter comercial o d'oci. Al temps, el model de ciutat proposat contribueix a donar compliment a les accions preferents propostes en la Mesura 1 del PMUS en carrers com Aragó, Manacor, Indústria, Espanyolet, Avingudes, Nuredduna, Arxiduc, Front Marítim o Camí del Reis.

La xarxa contemplada en el Pla General està constituïda per:

- Connectors Verds Urbans amb capacitat alta d'inclusió de variables ambientals. Són connectors que, en la seva major part, discorren per zones urbanes amb alta densificació. L'ample d'aquestes vies és de 20 o més metres, en la major part del seu traçat.

- Connectors Verds Urbans amb capacitat mitjana d'inclusió de variables ambientals. Aquests connectors també discorren, en la seva major part, per zones urbanes. Unes altres serveixen d'enllaç als connectors que discorren pel sòl rústic. L'ample d'aquestes vies és de 10-20 metres, en la major part del traçat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Aquesta xarxa dual de Connectors Verds urbans s'haurà de complementar amb un conjunt de connectors que, en la seva major part, discorren per zones rústiques

Aquests connectors verds urbans conformen una xarxa dual constituïda pels Eixos Cívics que presenten un sentit radial connectant el centre urbà amb l'entorn rústic, i els Eixos Cívics Transversals que connecten als barris de Palma a nivell circumval·lar. No és cert, com afirma l'al·legació, que no s'han representat gràficament els Eixos Cívics. S'han representat gràficament els ja previstos i, a més, s'ha proposat la seva ampliació.

Aquesta xarxa integra la contemplada al PMUS, ampliant-la per a adaptar-la als nous requeriments del model de ciutat previst al Pla General. Cal tenir en compte que les previsions del nou Pla General són de major termini que les del PMUS i, a més el vigent PMUS està elaborat de conformitat amb les previsions del PGOU 1998 que revisa aquest nou Pla. No obstant això, la proposta d'aquesta xarxa estructurant d'itinerari per als vianants que es formula té caràcter orientatiu i la seva validesa haurà de quedar corroborada en el nou PMUS 2020-2030, al qual, a més, correspondrà elaborar la programació definitiva dels nous itineraris per als vianants proposats pel Pla General com a ampliació de la xarxa per als vianants bàsica definida al PMUS vigent.

B. La xarxa ciclista.
El vigent PMUS afirma que l'actual xarxa ciclista és incompleta, faltant eixos radials tant a Llevant com a Ponent i també algun transversal més extern. A aquest efecte, en la "Mesura 16" planteja "completar la xarxa ciclista sobre la base del pla de referència adjunt. El tipus de via més adequat per a cada tram dependrà d'un estudi específic, però en qualsevol cas s'utilitzarà preferentment la calçada, ja sigui de forma segregada (carril-bici) o mitjançant un cicle-carril. En aquest últim cas s'implantarà la senyalització i elements de moderació necessaris per a aconseguir que els vehicles motoritzats no circulin a més de 30 km/hora."

En relació amb aquesta qüestió, significar que la implementació del model organitzatiu de superilla possibilitarà, en desenvolupament dels principis del denominat "crono-urbanisme", reformular la relació entre l'espai i el temps en la vida quotidiana de la ciutadania, millorant l'accés als serveis de proximitat a través d'una mobilitat activa (a peu o bicicleta), en trajectes de durada no superior als 15 minuts, en induir una ampliació substancial tant de la xarxa per als vianants com de la xarxa ciclista (l'actual consta de 85 quilòmetres). Això serà possible atès que, amb la implantació de superilles, es donarà protagonisme a carrers amb plataforma única d'ús compartit entre vianants i vehicles (article 8.2.7 de la Normes del POD). Per això, el Pla General proposa, a títol orientatiu, la xarxa d'itineraris ciclistes exposada en la imatge adjunta (integrant les zones de nou creixement) que, en tot cas, haurà de ser confirmada en el Nou PMUS 2020-2030. Finalment, indicar que el cos normatiu tant del Pla General com del POD donen cobertura a la implementació de les mesures 19 i 20 del PMUS.

c. Sobre la superilla.
Convé destacar que la implantació de superilles és un dels grans, i irrenunciables objectius del Pla General en matèria de mobilitat sostenible, ja que permetrà reinventar l'espai del carrer en alliberar de la tirania dels desplaçaments motoritzats un important percentatge de la xarxa. Es tracta de limitar el trànsit de pas a determinats elements viaris, adoptant aquesta nova cèl·lula organitzativa de la mobilitat que actuï com a argument catalitzador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà.

La implantació de superilles és una estratègia d'ordenació que ajudarà a adequar l'espai urbà a les persones més vulnerables en aconseguir un repartiment modal més just.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, tal com s'afirma en la pàgina 139 de la Memòria Justificativa del Pla General, la definició de la xarxa bàsica de superilles inclosa en l'esquema gràfic inclòs en el Pla General té un caràcter merament indicatiu, no finalista, atès que el seu desenvolupament i identificació precisa i explícita ha de formar part de les finalitats a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat.

En la revisió del PMUS s'ha d'analitzar aquelles zones urbanes en les quals implantació de la superilla s'ha d'aplicar amb caràcter prioritari, assegurant el consens suscitant, per a això, la participació ciutadana. En tot cas, el Nou Pla General reconeix els primers espais susceptibles a desenvolupar a manera de superilles, com és el cas dels nuclis tradicionals, Son Busquets, l'Antiga Presó, així com els entorns de centres escolars de barri, centres de salut i residències per a majors. Al temps, entre els aspectes a concretar al PMUS 2020-2030 es troba, ineludiblement, donar solució a la localització preferencialment perimetral dels aparcaments destinats al trànsit provinent d'altres zones de la ciutat, atès que el trànsit de residents és compatible, almenys transitòriament, amb el format de coexistència a adoptar als carrers interiors de la superille.

Aquesta directriu d'ordenació és demostrativa que no existeix desatenció d'aquesta qüestió pel Pla General tenint en compte el nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquestes característiques que, en aquests aspectes, necessita del suport ineludible del nou PMUS.

Finalment, la possible repercussió que el desplaçament de trànsit que provocarà la implementació de la superilletes en les vies supramunicipals (Ma.-20) no pot impedir la implementació d'aquesta estratègia. En primer lloc, perquè els ajustos de desplaçaments es es produiran principalment en la xarxa principal i secundària municipal; en segon lloc, els efectes en les vies supramunicipals l'única cosa que provocarà és una clarificació del trànsit, de manera que s'eliminaran aquells trajectes que en l'actualitat utilitzen xarxes secundàries municipals com a vies alternatives de desplaçaments supramunicipals. Això eliminarà contaminació atmosfèrica i acústica de la ciutat.

8. SOBRE EL SISTEMA DE COMUNICACIONS EN LA MEMÒRIA INFORMATIVA DEL PLA GENERAL.

La categorització dels sistemes generals contemplada en el Pla General, que apareix reflectida en el punt 5 de l'al·legació, s'estructura en quatre grans blocs: Sistemes d'Equipament Comunitari (SGEC), d'Espais Lliures (SGEL), de Comunicacions (incloent la xarxa viari -SGC/RV-, el Transport -SGC/TP-, i l'Aparcament -SGC/AP-), i Sistema General d'Infraestructures (SGIF). No sembla que aquesta estructura pugui ser qualificada amb absència de rigor, com a manifesta l'al·legació. Una altra qüestió és que puguin existir errors puntuals en la documentació del Pla General -que sol ser habitual en un document d'aquest volum i complexitat- els quals es tractarà que quedin esmenades en la següent fase del Pla General.
En relació a l'esment efectuat sobre la Memòria d'Informació, aquesta es refereix a l'apartat 1.1.3 on es reflecteixen els sistemes generals que el PGOU del 98 va localitzar en el sòl rústic. Entre ells es trobava l'ampliació de Mercapalma identificada amb el codi SGEC/CO 77-04-P. El nou Pla General ha pres la decisió de no incloure la categoria d'Equipaments Comercials com a Sistemes Generals ja que, aquests han de respondre a estructures funcionals públiques determinants per a configurar el model de ciutat. Per això, aquest equipament ha quedat identificat com SGEC/MM_P 77-02-E (sistema general d'equipament comunitari en la categoria de Mercat Majorista).

9. SOBRE LES NORMES DEL PLA GENERAL.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

1. En relació a la clarificació dels nivells del sistema viari de la Norma 2.1.14, s'accepta la classificació deduïda (en l'al·legació) de la redacció del text aprovat inicialment del Pla General.

   L'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la qual cosa es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats es va aprovar poc abans del lliurament de la documentació. No obstant això, en la següent fase s'incorporarà en la Norma 2.1.15 que és específica

2. En relació amb la Norma 3.2.5, queda clar que la composició de les Comissions previstes en la normativa del planejament general són persones tècniques amb capacitat per a exercir amb objectivitat i competència les funcionis assessores encomanades.

   D'una altra part, no és necessari que en la Norma 3.2.5 establir la referència a l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol perquè aquesta es va integrar en la Norma 2.1.15 (Condicions per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques) que és un precepte específic relatiu a assegurar l'accessibilitat universal.

3. La Norma 4.3.7 no és contradictòria amb la Norma 2.1.15; el Viari Urbà de primer nivell és sistema general de comunicacions; el que ocorres és que el sistema general de comunicació viària s'integra també per viaris supramunicipals.

10. SOBRE LES FITXES DEL PLA GENERAL.

En les Actuacions de Transformació Urbanística identificades en el Pla General (tant en sòl urbà com urbanitzable) no hi ha cap fitxa on, al temps, s'estableixin com a sistemes d'actuació el de reparcel·lació i el d'expropiació atès que, com bé indica l'al·legació, són sistemes excloents. No obstant això, és cert l'existència d'errors en les fitxes de les ARI-PE 10-01 i ARI-PE 46-01 on s'ha inclòs la modalitat de "cooperació" en un sistema de "expropiació", la qual cosa òbviament ha de ser corregit.

En relació amb les fitxes dels sistemes, expressar el següent:

1. Com s'ha comentat anteriorment, excepte el SGC/AP-P 52-11-P, la resta de l'oferta d'aparcaments dissuasius es troba vinculada al desenvolupament d'actuacions de transformació urbanística, majoritàriament de nova urbanització. Serà, per consegüent, l'ordenació detallada a establir pels preceptius instruments de planejament de desenvolupament la que concreti la ubicació expressa d'aquests aparcaments dissuasius, en desenvolupament de les reserves de sòl i determinacions d'ordenació establertes en les corresponents Fitxes de Planejament i Gestió.

2. En la següent fase del Pla General es corregirà la deficiència advertida en l'al·legació en relació amb la indicació del sistema d'obtenció dels sistemes no obtinguts i no executats. No obstant això, la definició de la classe de sòl en cada sistema porta implícita la seva forma d'obtenció. Aquells no obtinguts que es troben localitzats en el sòl urbà i el rústic hauran d'obtenir-se per expropiació, mentre que els situats en el sòl urbanitzable s'obtindran gratuïtament mitjançant cessió obligatòria a activar i concretar en els processos reparcel·latoris preceptius.

3. En les fitxes dels sistemes s'especifica la classe de sòl a la qual pertany, així com la diferenciació entre viari, espais lliures i equipaments. A més, s'especifica el tipus d'equipament al qual es destina el sistema en qüestió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4. Les fitxes de la documentació del Pla General responen a la categoria de sistemes generals. Les dels sistemes locals apareixen especificades en la documentació del POD.

11. SOBRE LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL POD.

1. Com ja s'ha assenyalat anteriorment, els Eixos Cívics (radials i circumval·lessis) es troben identificats en el Pla General. Al POD apareix identificat l'espai públic d'aquests carrers a través de l'establiment de les alineacions. Aquest espai públic pot ser objecte de projectes d'obres ordinàries municipals per a impulsar la pacificació del trànsit, objectiu clau d'ordenació d'aquests eixos per a poder integrar-se en la Infraestructura Verda Urbana.

2. Les zones d'ordenació del sòl urbà apareixen desenvolupades en l'apartat 1.1 de la Memòria Justificativa del POD.

3. La xarxa viària apareix correctament definida en la documentació del POD, excepte les possibles deficiències que han estat advertides en diverses al·legacions que seran esmenades en la següent fase del POD.

4. No hi ha contradiccions, excepte error no intencionat, en la identificació dels sistemes generals en el Pla General i el POD. En relació als sistemes locals, aquests apareixen definits en la documentació gràfica del POD (escala 1/1000 i 1/500 per a l'àmbit del Conjunt Històric) seguint les categories establertes en apartat 1.1.1 E de la Memòria Justificativa. En aquest sentit, ressenyar que es manté, en el substancial, les mateixes tipologies del PGOU del 98, excepte els nous tipus d'Allotjament Dotacional, Equipament d'Economia Social i Multifuncional de Barri. També es manté les tipologies d'espais lliures públics establertes en el PGOU del 98. Les condicions particulars d'equipaments i espais lliures apareixen regulades en els capítols VI i VII del Títol III de les Ordenances del POD.

12. SOBRE LES NORMES DEL POD.

1. L'adaptació de l'espai públic a les normes d'accessibilitat es realitzarà, com especifica l'article 1.1.7 de manera progressiva al llarg de la vigència del Pla General. No es tracta d'una mesura que hagi de tenir una programació temporal concreta i específica. Les accions a desenvolupar, que podran realitzar-se mitjançant projectes d'obres ordinaris, es vincularan a les capacitats inversores de l'Ajuntament en cada exercici pressupostari.
   No obstant això, si es considera necessari que el Programa de Millora de l'Accessibilitat estigui desenvolupat en un any. Per això, es proposa acceptar parcialment aquesta al·legació.
2. Tal com especifica l'article 1.4.1, en els següents articles es regulen i defineixen els conceptes bàsics i les tècniques urbanístiques que ajuden a interpretar i aplicar correctament les normes del POD. La finalitat d'aquests articles no és regular les diferents zones d'ordenació urbanística -entre les quals es troben els sistemes dotacionals- les disposicions dels quals es desenvolupen al Títol III i IV de les Ordenances del POD.

3. En l'article 2.1.7 es regula el "ús detallat de l'equipament comunitari" independentment de la seva categoria com a sistema general i local. Efectivament, existeix un error en la referència a la regulació dels sistemes generals en l'apartat 3 d'aquest article. Ha de ser el Capítol III del Títol IV de les Normes del Pla General.

4. Efectivament, el Pla General estableix el traçat i la secció del sistema general viari, amb una distinció. Els Sistemes Generals viaris existents mantindran la seva secció actual. La

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

secció dels nous sistemes generals viaris apareix especificada en la Memòria Justificativa del Pla General. No obstant això, en l'article 1.1.15 del POD s'admet 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 del Pla General i del POD, sempre que aquesta variació de forma i dimensions de les àrees afectades no superi el 5% en superfície i el 4% en magnituds lineals.

5. La regulació dels xamfrans de l'article 3.1.12, és una tècnica d'ordenació de les alineacions heretada de planejaments anteriors. S'aplica a la totalitat de les zones d'ordenació urbanística de Palma, excepte en el Conjunt Històric i els Nuclis Tradicionals. La fórmula a què es refereix l'al·legació apareix descrita en l'apartat 1 d'aquest article.

6. En l'article 3.1.12 no existeix duplicitat (C-RV i CM-R) a l'hora de nomenar la xarxa viària. Perquè el codi MC-R, es refereix al tipus d'edificació d'illa tancada reculada. L'abreviatura IF està referida a l'ús d'infraestructures urbanes. No obstant això, cal fer constar que, segons l'article 3.8.1 en els terrenys qualificats com a ús de viari podran disposar-se, a més, els altres usos de comunicacions i, com a ús complementari, el d'Infraestructures i Serveis Urbans.

7. No sembla interpretar-se correctament l'article 3.8.1. En el seu apartat segon es regula que el règim d'usos es determinada 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 i 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 aplicable. Entre altres, el Pla Municipal de Mobilitat Sostenible. És a dir, estan contemplades tot tipus de vies, independentment de la seva categorització com a sistema general o local i l'organisme que tingui la potestat de la seva competència.

8. No aconsegueix entendre's el sentit de l'al·legació en relació amb l'article 5.1.4 on, en desenvolupament de l'article 29 de la LUIB, es regula el deure de compleció de la urbanització per part de les persones propietàries de parcel·les en sòl urbà que presentin mancances d'infraestructures.

9. L'apartat 4 de l'article 8.1.2 no es refereix al concepte “manca d'infraestructures” de l'article 29 de la LUIB. Està regulant casos de mera reparació, renovació o millora de “infraestructures existents”.

10. Les obres complementàries regulades en l'article 8.1.4 es refereixen a les integrables en el projecte d'edificació regulades en l'apartat 4 de l'article 8.1.2. No es corresponen, per tant, amb els Projectes d'Obres Ordinàries ressenyades en l'apartat 3 de l'article 8.1.5.

11. La garantia a què es refereix l'article 8.1.7, forma part de les condicions exigibles històricament als Projectes d'urbanització. A més, cal fer constar que la regulació d'aquest article està heretada de l'establerta en el PGOU del 1998.

13. SOBRE EL NIVELL DE RESOLUCIÓ GRÀFICA DEL PLA GENERAL I EL POD.

En relació amb el manifestat en l'al·legació sobre la definició gràfica del Pla General i el POD cal realitzar una distinció entre dos supòsits.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a. En el cas del sòl urbà d'ordenació directa (tant el no sotmès a actuacions de transformació urbanística com el d'aquelles actuacions ordenades detalladament pel POD) el document del POD estableix una definició completa de les alineacions entre les quals es troben els xamfrans. En aquest aspecte el POD ha tingut com a objectiu principal el manteniment de les alineacions i xamfrans existents i previstos en el PGOU del 98 (excepte correccions puntuals orientades a incorporar millores objectives) a excepció dels denominats Nuclis Tradicionals on, per a atendre, reconèixer i preservar les seves característiques morfològiques, s'ha entès necessari eliminar els xamfrans contemplats en el pla general vigent. En tot cas, en la següent versió del POD es realitzarà una revisió de la documentació gràfica per a esmenar aquelles possibles deficiències que s'hagin detectat.

b. En relació amb les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable l'ordenació detallada del qual es remet a la formulació dels preceptius instruments de planejament de desenvolupament, seran aquests els que hauran de realitzar la concreció gràfica a la qual al·ludeix l'al·legació en relació amb la carrers i trames viàries. La documentació gràfica del Pla General s'ha restringit a representar gràficament els elements pertanyents a l'ordenació estructural i a indicar el traçat vinculant d'aquells viaris pertanyents al sistema local que s'entenen necessaris per a garantir una adequada integració de l'actuació urbanística amb el seu context.

   En aquest sentit cal ressenyar que la finalitat de les ordenacions orientatives realitzades pel Pla General (en tramitació) és, simplement, tutelar la formulació dels preceptius plànols parcials ajudant a:

   -Identificar determinacions gràfiques vinculants que garanteixin el correcte encaix i vertebració de cadascun dels sectors en l'estructura general.
   -Expressar territorialment els objectius d'ordenació a desenvolupar (model de colonització territorial, viaris intermedis que garanteixin l'articulació amb el context urbà, localització recomanada de reserves dotacionals i espais lliures, creació de centralitats locals, caracterització tipomorfológica del teixit residencial, etc.).
   -Deduir els paràmetres quantitatius (densitats, edificabilitats, usos detallats, proporció d'habitatge protegit, reserves dotacionals) a establir en els diferents sectors de sòl urbanitzable.

c. D'altra banda, fer constar la improcedència de definir alineacions en el sòl rústic, concepte d'ordenació urbanística que no és aplicable en aquesta classe de sòl. En el sòl rústic, enfront de carrers i alineacions, existeixen camins i fites de finques. No aconsegueix entendre's el sentit del sol·licitat en l'al·legació ja que, com regula l'article 36.3 de la LUIB en el sòl rústic, el pla general tindrà com a objecte preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà establint, en el seu cas, les corresponents mesures de protecció, identificant les dues categories bàsiques de sòl rústic comú i de sòl rústic protegit. Al temps, en compliment de l'article 37 h) de la LUIB, el Pla General establirà la normativa general per a les dues categories bàsiques de sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient, la naturalesa i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, en el seu cas, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.

   Per la seva part el POD, en aplicació de l'article 42.3 de la LUIB no hi ha cap referència a l'establiment d'alineacions i rasants en el sòl rústic.

d. En relació amb el nivell de resolució del Plànol O.10 del Pla General cal significar que l'escala de representació és la que correspon a un instrument d'ordenació urbanística d'aquest abast i escala territorial. En relació als aparcaments dissuasius, en la següent fase

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del Pla General quedaran correctament identificats en aquest pla. D'altra banda, la petició de plànols específics realitzada en l'al·legació sobre els serveis de comunicacions no respon al nivell de resolució exigible a un Pla General i un POD sinó, en el seu cas, a un Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. En tot cas, aquelles parcel·les del sòl urbà destinades a aparcaments han quedat identificades en la documentació gràfica del POD. La solució concreta i específica de les superilles, com ja s'ha exposat anteriorment, ha quedat diferida a la formulació del PMUS 2020/2030.

14. SOBRE ELS ESTUDIS ECONÒMICS.

En l'Estudi Econòmic s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

D'una altra part, no pot oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Finalment, indicar que, segons consta en el punt B de l'apartat 1.4 de document de l'Estudi Econòmic del Pla General, la inversió pública total ascendeix a 1.298.057.875,53 euros. Aquesta quantitat es distribueix de la forma que segueix:

a. Administració Local (Ajuntament i EMAYA). 543.741.610,22 euros (el 41,88% del total de la inversió pública).
b. Govern Balear. 553.449.569,96 euros (el 42,64%). La pràctica totalitat d'aquesta inversió es correspon amb les partides relatives a Infraestructures de Sanejament i Depuració i la implantació del Tramvia de palma.
c. Consell de Mallorca. 98.361.734,42 euros (el 7,58%).
d. Administració Central. 54.291.870,33 euros (el 4,18%)

Com pot observar-se, la distribució percentual entre els diferents agents públics no concorda amb l'especificada en l'al·legació. L'Administració Local ha d'assumir el 41,88% del total d'inversió pública.

15. SOBRE EL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ DEL PLA GENERAL.

La instrumentació d'una "participació interactiva amb la ciutadania" és una acció de gran interès de la qual haurien de poder concloure's propostes coordinades, consensuades i, també, comprensibles perquè la població de la ciutat pugui interioritzar-les albirant l'abast i la idoneïtat d'aquestes.

Doncs bé, perseguint aquesta finalitat, l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne, a través de la Gerència d'Urbanisme va activar diverses iniciatives de participació amb posterioritat al procés d'informació públic de l'Avanç; en concret: Jornades model ciutat al desembre de 2015; jornada de paisatge. Pla de Sant Jordi a la primavera 2016; jornades de paisatge Parc agrari, a l'octubre de 2016; Treball participatiu amb diverses àrees municipals sobre formació i Urbanisme amb perspectiva de gènere (octubre 2016); Participació amb 211 nens de coneixement del barri a tres zones amb potencial de transformació de Palma. Programa denominat Jane's Walk Ciutat Escola (tardor 2016) i Jornades d'habitatge en el COAIB organitzades per la Gerència (maig 2017).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més, des de la Gerència d'Urbanisme es va dissenyar una metodologia basada en Grups Focals per a incloure en el màxim possible de col·lectius de la ciutat al procés que posteriorment l'àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics del mateix Ajuntament es va encarregar de revisar, classificar i interpretar la documentació elaborada per a fer el diagnòstic on es proposen millores per la nostra ciutat. El dia 22 de juny del 2017 es va realitzar una presentació pública a la sala d'actes de Palma Activa anomenada "Jornada de presentació de resultats del Pla de participació ciutadana en la revisió del Pla general d'ordenació urbana i dels projectes estratègics de model de ciutat" amb la voluntat de donar a conèixer als participants del procés com es va fer l'explotació de les dades i què eren els resultats de les reflexions aportades pels diferents col·lectius de ciutadans i ciutadanes. Amb aquesta metodologia es recullen un total de 440 propostes que fur agrupades en 7 estratègies globals que es descriuen de manera detallada en el citat apartat 4 de la Memòria de Participació del Pla General.

D'igual forma el nou Document d'Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMIB), va ser sotmès al tràmit de consultes per la citada Comissió en la forma legalment prevista. Amb posterioritat, s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

D'una altra part, el termini d'informació pública per a poder formular al·legacions ha estat molt més ampli que l'exigit legalment, aproximant-se al període de 3 mesos. Perquè s'inicia amb la publicació en el BOIB del dia 18 de novembre de 2021 i finalitza el dia 15 de febrer de 2022. Només han faltat 3 dies per als 3 mesos.

Conclusió.

S'estima parcialment la present al·legació en els aspectes relacionats en l'Anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21301

Síntesi.

El COAIB presenta diverses al·legacions sobre diferents qüestions:

a) Considera que l'Eixample ha de ser una de les zones que ha de ser posada en valor i que hi ha *"determinats àmbits de l'Eixample que podrien ser susceptibles d'augmentar la densitat de població i, al mateix temps, augmentar les zones verdes"*. I que s'han de revisar les densitats per a atendre la demanda d'habitatge amb programa reduït i evitar la gentrificació. Igualment considera que s'ha d'incentivar l'adaptació dels edificis excessivament grans per a satisfer l'habitatge de la població jove.
I quant al parc d'habitatges buits (aproximadament 10.075 unitats) no s'ha localitzat quin tractament es proposa per a revertir la situació i incentivar la rehabilitació integral per a la seva posterior posada en el mercat.

b) Quant al creixement del sòl urbanitzable, el COAIB no considera necessari plantejar nous creixements mentre existeixin notables peces de sòl urbà i urbanitzable sense edificar o, estant edificades, han de ser objecte de rehabilitació urbanística. Considera innecessari els desenvolupaments de Son Sardina, Sa Bomba i Son Ametler. Igualment sol·licita que, en relació amb els sectors urbanitzables de Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis, "*els seus aprofitaments urbanístics siguin transferits a altres àmbits no congestionats de la ciutat"*, a l'efecte de no agreujar encara més el problema de mobilitat urbana, encara que mantenint la proposta de generar el corredor verd.

c) Quant a les actuacions de regeneració dels polígons industrials; es proposa que el PG delimita donin els polígons industrials de Son Castelló, Can Valero i Son Valentí, espais a re- funcionalitzar, amb espai mixt residencial-terciari que renovi el teixit industrial marginal amb demolició d'edificis obsolets. I que si bé el PG en la seva Norma 2.1.11 preveu la possibilitat intervenir en aquests àmbits mitjançant Plans Especials que, "contràriament" el POD no els ha incorporat.
En aquest mateix sentit en l'apartat 4 indica que el POD no instrumenta les actuacions de transformació de contingut estratègic quant a la revitalització de l'àmbit de Son Castelló, tal com indica el PG; i que podria fer-se extensiu (segons COAIB) als polígons de Son Valentí i Can Valero. Que tal com fa la Memòria del PG es proposa que en determinats eixos del Polígon Son Castelló puguin implementar-se actuacions de dotació vinculades a increments d'aprofitament.

d) Quant al paisatge urbà, es requereix que les Normes hauria de contenir un capítol específic per a atendre un greu problema del paisatge urbà de la ciutat com és la pervivència de les grans mitgeres, fruit de les variacions de les altures en els plànols.

e) Posteriorment s'aborden al·legacions específiques sobre les normes urbanística amb propostes específiques de millores en apartats de concrets articles (que s'analitzen a continuació).

f) Finalment, s'adjunta un annex sobre els informes de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat amb propostes per a la millora dels seus continguts; especialment com a assignació de coeficients de ponderació que poden incidir en el principi d'homogeneïtat, millora en la consideració de les taxes de rendibilitat de les actuacions; errors en la determinació de valors en origen; absència de justificació quant a la determinació dels costos d'urbanització (posant com a exemple l'anàlisi de costos del sector de sòl urbanitzable de Son Puigdorfila); honoraris professionals de documents tècnics (posant com a exemple l'anàlisi de costos del ARU 18.02 Son Llagosta).

Anàlisi.

S'està d'acord que l'Eixample ha de ser una de les zones que ha de ser posada en valor i així s'intenta pel nou Pla General (en tramitació). Per a això, s'han realitzat propostes de divers abast, des de programes de rehabilitació i millora de barris fins a actuacions de transformació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En primer lloc, l'elaboració i execució de Programes de Revitalització i Millora de Barris, entre altres Camp Redó (46.01), Son Gotleu (65.01), Can Capes (66.01), Son Canals (67.01), Soledat Nord (68- 01), Pere Garau (70-01) i Foners (71.01).

En segon lloc, s'han concretat pel POD les actuacions de transformació. En l'al·legació del COAIB s'indica que hi ha *"determinats àmbits de l'Eixample que podrien ser susceptibles d'augmentar la densitat de població i, al mateix temps, augmentar les zones verdes".* No obstant això, no es precisa en l'al·legació quins concrets àmbits són en els quals es puguin augmentar la densitat i, paral·lelament, el nivell dotacional.

El nou PG i el POD, després d'analitzar la situació actual, preveu en concrets àmbits de l'Eixample la realització d'actuacions de transformació urbanístiques; en aquestes actuacions s'augmenta la densitat i s'aconsegueix un major nivell dotacional. Per a això, s'han identificat actuacions de renovació (ARU, delimitades i ordenades detalladament en el POD) i Àrees de Reforma Interior (a desenvolupar mitjançant Pla Especial). Igualment s'han identificat Actuacions de Dotació (consecució d'espais dotacionals vinculats a intervencions de major aprofitament). La formulació d'aquestes actuacions no es fa de manera arbitrària sinó en aquells àmbits que representen buits (amb un mínim de superfície d'intervenció), semi-consolidats o amb edificació obsoleta i assegurant la viabilitat de l'actuació.

Així, es plantegen les ARU 65-01 San Fulgenci; ARU 65-02 Regal; ARU 67-01 Son Canals; ARU 68-01 Manacor; ARU 68-02 Manacor; ARU 71-01Foners. Totes tenen una densitat superior a 100 habitatges/hectàrea. Igualment s'han plantejat les actuacions de reforma interior ARI-PE-Aragó, ARI 46-02 Can Domenge, que s'uneixen a l'actuació de transformació ARI-PE- 45-01 Camp Redó. Per tant, són actuacions de redensificació, amb millora de la dotació i renovació de la infraestructura complint així les exigències dels articles 23 I 37 de la LUIB.

D'una altra part, les propostes que fa el COAIB de *"revisar les densitats per a atendre la demanda d'habitatge amb programa reduït i evitar la gentrificació"* així com la de "*incentivar l'adaptació dels edificis excessivament grans per a satisfer l'habitatge de la població jove*", es consideren interessants i assumibles teòricament.

El problema que es planteja amb aquestes propostes genèriques, és la dificultat de ser aplicades en la pràctica (al marge les aquestes actuacions de transformació ja descrites) perquè la regulació de l'article 37.c) de la LUIB estableix una forta limitació per a les àrees consolidades per l'edificació en més del 90% (com ocorre en la major part de les zones de l'Eixample).

En efecte, la LUIB va establir una important limitació a l'augment de la capacitat màxima de població per a aquelles zones amb més del 90% consolidades per l'edificació (quan no estan subjectes a actuacions de transformació). En última instància, la LUIB (article 37.c) pretén que en les ZOUs altament consolidades per l'edificació (en més del 90%) -en les quals no es preveuen actuacions de cap transformació-, no es pugui alterar de manera substantiva la densitat residencial existent; de manera que capacitat màxima (teòrica) de població no pot superar la suma de la població existent amb les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys. Doncs bé, l'increment de la capacitat màxima de població a Palma és d'aproximadament el 15% en un termini de 20 anys. I ordinàriament, un increment del 15% d'increment poblacional -en zones d'ordenació de l'edificació que han aconseguit el 90% de consolidació- pràcticament s'esgota ja amb la materialització de les parcel·les que no estan edificades i amb aquelles altres edificades que ho estan de manera ineficient i que poden ser objecte de substitució per a aprofitar les màximes capacitats edificatòries.

Vol això dir, que no es pot augmentar de manera indiscriminada la densitat en zones consolidades de l'edificació tret que es puguin preveure actuacions de transformació (que són les que aporten nivells dotacionals proporcionats). No obstant això, la capacitat de delimitar actuacions de transformació en zones altament consolidades presenta importants dificultats tant per raons de viabilitat econòmica (els costos de les intervencions en ciutat consolidada són molt majors) o bé, per resultar innecessàries operacions de renovació en àrees amb edificació en bon estat i nivell dotacional suficient.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Doncs bé, en aquest marc de limitacions, la qual cosa sí ha pogut realitzar el nou PG i POD (en tramitació) és millorar l'eficiència de l'índex d'intensitat residencial, considerant que els índexs es van calcular en el PGOU de 1998 per a una ràtio de 3 persones per a habitatges i ara la legislació urbanística permet que s'apliqui l'índex de 2,5. Això fa que pugui disposar-se d'un petit marge de millora del nivell de densitat en actuacions edificatòries (no sotmeses a actuacions de transformació), sense superar la taxa mesurada de creixement demogràfic calcula fins a 2040. En aquest cas, la disponibilitat de poder ajustar l'índex, s'ha orientat cap a incentivar les actuacions de rehabilitació i d'habitatge sotmeses a algun règim de protecció pública, en el les que s'aplica una reducció del 17% de la ràtio de la superfície de parcel·la neta a aplicar com a índex d'intensitat residencial. Igualment, en termes de superfície edificable s'adopta l'índex de 60 m² de superfície edificable residencial per habitatge amb destinació a habitatge protegit (conforme Llei 5/2018 d'habitatge dels Illes Balears).

El nou PG i el POD (en tramitació) ha posat en relleu l'important parc d'habitatges buits actual com el que s'alliberarà en els pròxims anys. I, es té present, aquest estoc per a evitar haver de disposar de major volum de sòl urbanitzable per a actuacions de nova urbanització. No obstant això, l'instrument de planejament general no està habilitat legalment per a proposar mesures coercitives (com pot ser l'expropiació-sanció) perquè els habitatges buits es posin en el mercat a preu assequible. Aquestes mesures corresponen adoptar-les a altres instruments legals, com és l'aplicació de tipus impositius progressius de l'IBI als habitatges buits o bé la possibilitat d'expropiar el parc d'habitatges buits a grans forquilles i la gestió de les quals correspon a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI).

En segon lloc, en relació al creixement del sòl urbanitzable, la proposta de la revisió del planejament general ha estat molt prudent. La superfície de terrenys que es proposen classificar com a sòl urbanitzable és de 313,54 hectàrees. S'integra pels sectors les superfícies dels quals sumen 2.892.648 m². I la superfície dels sòls destinats a sistemes generals adscrits, que ascendeix a 242.815 m². Des del punt de vista de comparació històrica i representatiu del canvi de model proposat, es recorda que el PGOU de 1998 (i les seves modificacions posteriors) van classificar una superfície total de 1.093,55 hectàrees de sòl urbanitzable enfront de la proposta de 313,54 ha.

Pel que concerneix el resultat del Nou Pla de Palma sobre el creixement residencial-turístic -CNV- (inclòs els sectors ja urbanitzats del PGOU 1998) és de 161,96 hectàrees i s'ajusta amb suficiència a la capacitat màxima de 211,53 hectàrees assignada per la Norma 6 del PTIM al municipi de Palma. Representa un 77,56% d'aquesta màxima capacitat.

A més, proposa el nou PG (en tramitació) que es desclassifiquin 167,77 ha de sòl urbanitzable actual que passaran a ser sòl rústic i, en sentit contrari, requereix tan sols una classificació de 30 ha del sòl que sempre ha estat classificat com a rústic

En qualsevol cas, la classificació de sòl urbanitzable és necessària perquè és impossible satisfer les necessitats d'habitatges que precisa Palma en els pròxims 20 anys exclusivament amb actuacions en el mitjà urbà i amb l'estoc d'habitatge buit, com queda acreditat en la Memòria Social. Especialment, es requereix reforçar les actuacions en el sòl urbà amb les del sòl urbanitzable, perquè en aquest es preveuen les majors aportacions d'habitatges assequibles. D'una altra part, no pot oblidar-se que encara que en l'actualitat existeixin sòls urbanitzats no edificats (provenen de sectors desenvolupats però no edificats del PGOU 1998), aquesta és una oferta que es consumirà en els pròxims anys (I Quadrienni), devent la revisió del Pla General preveure les necessitats fins a l'any 2040.

Els sectors de sòl urbanitzable qüestionats en l'al·legació del COAIB són els desenvolupaments de Son Ametler, Son Sardina i Sa Bomba.

Respecte del sector de Son Ametler ha de tenir-se present que és sector del PGOU 1998 de 7,2 hectàrees amb Pla Parcial aprovat i no executat, confrontant al sòl urbà. La proposta del Nou Pla és reduir el Sector a una superfície de 26.304 m² que és la part no afectada per la ZFP; la resta es qualifica de sistema general d'espais lliures. Per tant, aquesta reordenació compleix els objectius d'ordenació sostenible. Si es desclassifica no es podria obtenir el sistema general

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'espais lliures vinculat al torrent proposat i, a més, quedaria un petit enclavament de sòl rústic sense capacitat per a l'explotació agropecuària.
Igualment, els desenvolupo de Son Sardina i Sa Bomba eren àmbits de sòl urbanitzable no programat del PGOU de 1998 que, ara, han quedat en una posició de gran integració urbana en comptar amb accés a les maneres de transports públics que afavoreixen la mobilitat sostenible. Pel que, en una lògica d'aplicació dels principis axiomàtics i criteris generals d'ordenació adoptats en la revisió del planejament general (de continuïtat urbana i accessibilitat a les maneres de mobilitat sostenible), la classificació de tots dos sectors està justificada i és oportuna perquè, a més, contribueixen a reforçar la integració del ParcBit i la Universitat amb la ciutat.
No obstant això, en relació al sector de Sa Bomba en la següent fase es procedirà ajustar la densitat i altures màximes per a adaptar-les a l'entorn; en Sa Bomba existeixen edificacions d'altura en les proximitats del sector. Igualment, s'incorporarà com a directriu en la fitxa de tots dos sectors, de possibilitar la integració en l'ordenació detallada de les edificacions residencials en bon estat que estan situades a l'interior de l'àmbit.
En canvi, en el sector de Son Sardina, l'àrea de Model de Ciutat en reunions de participació ciutadana ha acceptat la proposta de col·lectius ciutadans d'evitar el creixement urbanístic d'aquest sector per a mantenir la imatge de nucli tradicional.
D'una altra part, l'al·legació del COAIB no concreta la manera en què es poden transferir els aprofitaments dels sectors urbanitzables de Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis cap a àmbits no congestionats de la ciutat. I tampoc s'identifiquen quins són aquests àmbits no densificats de la ciutat. Perquè, si es refereix a zones de sòl urbà, els àmbits de sòl urbà no densificats de la ciutat es corresponen amb zones d'ordenació d'unifamiliars que ja estan consolidades per l'edificació i en les quals plantejar actuacions de renovació urbana es presenta com a inviable i innecessària.
D'una altra part, si es refereix a altres sectors de sòl urbanitzable, el nou PG estableix una densitat eficient en ells, sense que tinguin capacitat d'incrementar la densitat. Per tant, l'operació de transferència d'aprofitaments s'estima que és inviable.
En relació amb els àmbits concrets que se citen, és necessari recordar que el Sector 32-02 Cas Pastor del PGOU de 1998, era un àmbit de 210.073 m² de reserva de sòl per a futurs creixements que ja compta amb PAU i Pla Parcial aprovat definitivament el 28 de juliol de 2016 amb ús global d'activitats econòmiques. Com vulgui que no ha urbanitzat encara, el nou Pla General analitza l'àmbit des d'un nou context i considera oportú reconsiderar la seva ordenació i el seu caràcter. L'àmbit compta amb una bona integració amb l'estructura urbana a través de la carretera de Puigpunyent i del Camí dels Reis. La Revisió pretén coordinar l'ordenació del Sector Cas Pastor-Sector 32-01 Can Fontet i Sector Son Ximelis per a crear un Eixample Residencial (el de ponent) que suposi un teixit híbrid i multifuncional.
Per tant, lluny de suposar un increment de la mobilitat a la ciutat, la nova ordenació de l'Eixample Residencial de Ponent el que fa (en establir la mescla d'usos) és aplicar el principi de proximitat en els nous desenvolupaments, la qual cosa farà que el desplaçament motoritzat cap a la resta de la ciutat es vegi disminuït. Igualment, i en relació a la mobilitat dels sectors Eixample de Ponent, és necessari tenir present la proposta que es fa en el nou PG de prolongar el traçat del tramvia o transport públic d'alta capacitat des de Son Espases, pel Camí dels Reis fins a la zona de col·legis amb la finalitat de tancar un anell pel Camí de Son Rapinya-Dragonera- Avda Sant Fernando- Avingudes. A més, l'ordenació de l'Eixample de Ponent assegurés la protecció del corredor verd.
D'una altra part, no es pot oblidar que el Sector Son Ximelis compta amb un Pla Parcial aprovat i es considera un desenvolupament que no s'ha declarat el seu incompliment.
En relació a la mobilitat al sector Eixample de Ponent esmentat la proposta que es fa al nou PG de perllongar el traçat del tramvia o transport públic d'alta capacitat des de Son Espases per al Camí dels Reis fins a la zona col·legis a la fi de tancar una anella pel Cami de Son Rapinya-Dragonera- Avda san Fernando- Avingudes (en aquest sentit, i tenint en compte que tindria el vist-i-plau de la Direcció Gral de transports, s'hauria d'assegurar al PG tenir les reserves viàries previstes al Camí dels Reis amb aquest objectiu)

335

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En tercer lloc, quant a les actuacions de regeneració dels polígons industrials. El nou Pla General ha proposat mesures per a la revitalització del principal polígon industrial de la ciutat: Son Castelló.
Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast que fa l'al·legació del COAIB que proposa actuacions de transformació amb usos residencials-terciaris. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Son Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.
D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.
I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en as parcel·les del Polígon Són Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illa) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Són Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

En quart lloc, a continuació, s'analitzen les al·legacions del COAIB relacionades amb la proposta de normativa urbanística del nou planejament general.
- En el POD ja es disposa de diverses regulacions que permeten un tractament adequat de les de les mitgeres i de la seva integració paisatgística. En primer lloc, es preveu en l'article 3.1.10 que pugui formular-se un Estudi de Detall per a la reordenació de volums, sent possible amb una de les finalitats sigui assegurar l'adequat tractament de les mitgeres. En segon lloc, l'article 3.2.9 que permet l'harmonització de l'altura reguladora en parcel·les situades entre edificis existents amb altures superior a la permesa. En la regulació de l'apartat 3 de l'article 3.2.11 (reculada d'alineació de façana) que prohibeix la creació amb mitgeres vistes. Igualment es regula aspectes concrets de les mitgeres en l'article 10.1.7 (publicitat) i 10.1.4.
- Es considera que la regulació detallada de la documentació a incorporar en cada tipus d'expedient dels diferents tipus d'obres té naturalesa d'Ordenança Municipal reguladora de la llicència i declaració responsable, millor que la seva incorporació en el Pla d'Ordenació Detallada, perquè qualsevol alteració exigiria una Modificació de Pla.
- Es considera que efectivament que pot ser genèrica l'expressió “es podrà” de l'apartat 3.1 de l'article 10.1.2 del POD sobre l'exigència com a documentació complementària (a l'efecte de control de l'ambient i imatge urbana) de l'anàlisi de l'impacte sobre l'entorn. Es proposa ajustar la redacció per a fer-la més objectiva i concretar en quins supòsits (els àmbits d'entorns de BIC, en el Centre Històric, en els Nuclis Urbans Tradicionals (NUT) i en la Zona d'Influència del Litoral) procedeix aquesta exigència i quin l'abast de la documentació complementària.
- L'apartat 4 de la Norma 5.3.6 del PG únicament té com a finalitat declarar que, encara que no s'han identificat formalment com a Nuclis Urbans Tradicionals, que les zones del Terreno i la Soledat Sud s'aplica idèntica regulació en matèria d'estades turístiques en habitatge i control d'intervenció per la CCHCP.
- D'una altra part, resulta difícil comptar amb una regulació exhaustiva referent a determinats aspectes estètics de l'edificació i la urbanització. Per això, s'ha considerat necessari facultar a la CCHCP o la Comissió de Qualitat Urbana per a establir, degudament motivats, criteris específics de disseny degudament motivats en aspectes molt concrets relacionats amb els materials de la urbanització o enjardinament (article 10.1.2 apartat 8), amb la integració en la façana d'expressions artístiques en el Centre Històric (article 10.1.4 apartat 9) i col·locació de publicitat (article 10.1.7 apartat 10.5).
- Es procedirà harmonitzar la regulació de la Norma 3.1.4. del PG i de l'article 1.3.2 del POD sobre les condicions dels edificis inadequats; no obstant això, el POD el que fa és desenvolupar la regulació bàsica de la Norma del PG
- Es procedeix a eliminar les incerteses en la regulació de l'apartat 3 de l'articulo 6.1.5 del POD que establia una regulació d'altura preferent d'una planta i màxim de dos. Es procedeix a remetre a la regulació específica establerta en les categories i subcategories de sòl rústic així

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

com a la determinada per a cada edificació o instal·lació dels usos permesos; i es disposa una regulació supletòria (“*Les edificacions s'ajustaran a les determinacions particulars d'altures establertes per a cada categoria i subcategoria de sòl rústic en els capítols següents i a la regulació d'altures màximes que per als diferents tipus de construccions i edificis es fa en els articles següents d'aquest capítol. De no establir-se regulació específica, s'aplicarà supletòriament una altura màxima de dues plantes i una altura total màxima de vuit metres comptats des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta. S'admet, a més, una planta soterrani*”)

- Respecte a l'apartat 6 de la Norma 4.3.4 del PG, es procedeix a ajustar la regulació de les condicions dels sistemes generals d'equipament eliminant la referència al règim d'inadequació de l'article 129 LUIB; de manera que les condicions d'edificabilitat d'aquests equipaments siguin les que es disposen en funció de la subzona d'equipament assignada en el POD.
- Respecte a la referència a la Subzona D3z de l'article 3.5.4 del POD, ha d'indicar-se que és una subzona ja referenciada en l'article 139 del PGOU 1998; la lletra “z” possibilita que es permeti una planta-àtic i la realització d'un porxo en l'espai de reculada de façana. Es considera oportú deixar aquesta referència en la mesura que algun planejament de desenvolupament pot establir aquesta tipologia edificatòria.
- S'accepta l'al·legació que l'exigència de bugaderies-estenedor en els habitatges establerta en la Norma 6.1.11 del Pla General passi al Títol X del POD com a ordenança d'higiene i s'elimini el seu caràcter estructural.
-Es procedeix a harmonitzar la regulació dels aparells d'aire condicionat de l'article 10.1.4, 10.1.5 amb l'article 10.1.14 del POD.
- Com proposa l'al·legació, és oportú eliminar la paraula *“només”* de l'article 3.18 del POD, sobre determinació de l'índex d'intensitat de l'ús residencial, per no ser l'únic condicionant la regulació d'aquest precepte per a la implantació del nombre d'habitatges.
- Com proposa l'al·legació, és oportú simplificar la regulació de l'article 3.2.9 del POD en relació a l'increment de l'altura reguladora en favor d'habitatges de protecció pública.
- S'intentarà millorar la qualitat del gràfic de l'article 2.2.3 del POD sobre l'aplicació del mínim d'edificabilitat compatible no residencial a disposar en planta baixa en els eixos de les activitats. En qualsevol cas, s'incorporarà en la Memòria per a aclarir els carrers que es troben subjecta a aquesta limitació.
- Conforme a l'al·legació presentada, s'estima oportú ajustar el percentatge de l'espai lliure de parcel·la lliure d'ocupació a assegurar la impermeabilització que s'estableix en l'apartat 2 de l'article 3.3.4 del POD.
- Igualment, és necessari harmonitzar la regulació de la Norma 6.2.4 del PG i l'article 3.7.4 del POD sobre exoneració parcial de la limitació de la cota de planta baixa a l'efecte d'eliminar riscos d'inundació per indicació de la DGRRHH. No obstant això, no pot el PG ni el POD ampliar els supòsits de no necessitat de l'informe de la Direcció General de RH a supòsits no contemplats en la Disposició Addicional 9 del Decret llei 3/2020 de mesures urgents en matèria d'habitatge.
- La redacció de l'apartat 4 de la Norma 6.1.1 del PG pot considerar-se desproporcionat en exigir un Estudi Ambiental per a qualsevol sol·licitud de llicència; no obstant això, sí que pot exigir-se que en la Memòria del projecte es justifiqui el compliment les 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. Per això, es procedeix a l'ajust d'aquest apartat.
- No obstant això, es considera que la regulació de l'apartat 3 de la Norma 6.1.4 sobre gestió d'aigües residuals (establint termini per a esmenar zones amb mancances d'infraestructures de sanejaments) i l'apartat 2.d. de la Norma 6.3.6, són normes necessàries en disposar mandats i obligacions per a la millora ambiental del sòl.

Finalment, en relació amb l'Annex Econòmic és necessari manifestar:

La comparació dels Aprofitaments Mitjans de les àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial no pot realitzar-se amb la simple comparació de l'índex valor

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

resultant com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant, entre els diversos sectors i àrees de repartiment, no és idèntic. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.
D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor econòmic que valora aquest ús en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat.
D'una altra part, els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat en funció dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials. No obstant això, en la següent fase es realitzarà una millora dels diversos documents dels estudis econòmics, entre ells, 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi de manera significativa.

Conclusions:
Es proposa estimar parcialment l'escrit d'al·legacions presentat en els termes que s'exposen per als diversos temes en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21358

Síntesi.
L'Associació Amics de la Terra Mallorca formula les següents al·legacions. La primera és que el nou PG ha de garantir la protecció absoluta de la zona humida de Ses Fontanelles, entenent per tal l'exclusió de qualsevol aprofitament urbanístic de la parcel·la, sigui de naturalesa residencial o de qualsevol altra índole, fins i tot encara que se circumscrigui a la zona no inundada. La segona, l'oposició a la recuperació de la consideració de sòl urbanitzable del qual va perdre aquesta condició per virtut de Decret llei 9/2020, de 25 de maig. En tercer lloc, s'al·lega en contra de la proposta de construir un vial per al trànsit rodat en un camí rural en zona verda situada en ple Bosc de Bellver, amb l'única fi de vorejar un pas estret d'escassos de longitud 10 metres a l'altura del centre educatiu Queen College. Aquest vial que pretén unir el Camí del Tramvia amb C/Francesc Vidal i Sureda, l'única cosa que farà és desplaçar l'embús. En tot cas, consideren que produirà un important impacte paisatgístic.

Anàlisi.
a) Sobre l'ordenació de Ses Fontanelles. El nou Pla General en tramitació ha analitzat les diverses alternatives teòriques de solució per al que en el PGOU de 1998 ja era un sector de sòl urbanitzable. Una de les alternatives analitzades ha estat la possibilitat de recuperar la classificació de sòl rústic per al conjunt de terrenys del sector. Doncs bé, aquesta solució s'ha descartat per diversos motius.
En primer lloc, no pot desconèixer el nou Pla General, que els terrenys del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m² previst en el PGOU 1998 compta amb ordenació detallada establerta pel Pla Parcial aprovat el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007). La classificació de sòl urbanitzable del sector va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. A més, la urbanització de l'àmbit està executada en els seus elements fonamentals i pendent de recepció. S'ha iniciat la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació. Per tant, compta amb els requisits legals emplenats per a merèixer la classificació de sòl urbà, per tractar-se d'un sòl urbanitzable que ja ha urbanitzat en compliment d'un pla aprovat. El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, en l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan aconsegueix la transformació per compliment de les previsions del planejament. No obstant això, existeix una sola excepció a la regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en disposar aquest apartat 2, la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys de sòl urbà (per estar urbanitzats) quan es formuli una proposta de transformació inversa per al seu "retorn a l'estat natural"; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural. L'exercici d'aquesta potestat a l'ésser una decisió excepcional, que ha d'estar convenientment justificada en raons d'interès general vinculades a la preservació del medi natural. En el present cas la decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector identificada com l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008). Aquests terrenys no han estat urbanitzats.
Per tant, la viabilitat urbanística de revertir la classificació de sòl urbà de l'article 19.2 de la LUIB és una excepció, i consegüentment, ha d'aplicar-se de manera restrictiva i de manera ponderada: només en la mesura necessària. I això, perquè la regla general, derivat del caràcter reglat del sòl urbà, és que uns terrenys ja urbanitzats en execució del planejament vigent han de ser reconeguts com a sòl urbà.

En segon lloc, també s'ha descartat l'alternativa de desclassificació absoluta, perquè la desaparició de l'aprofitament ja patrimonialitzat legítimament per l'entitat promotora de l'actuació genera responsabilitat patrimonial per part de l'Administració Urbanística, atès que el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

procés de gestió i d'urbanització ha culminat, executant-se les previsions realitzades en el planejament vigent aprovat i que han estat finançades per l'entitat promotora. Aquesta responsabilitat patrimonial seria de tal abast que l'Ajuntament no pot assumir-la, excepte que renunciï a realitzar importants inversions d'interès general en els pròxims anys.
En tercer lloc, s'ha descartat la hipòtesi de desclassificació absoluta, perquè existeix una altra solució que permet destinar la zona humida a sistema general d'espais lliures públics en sòl protegit, mantenir l'aprofitament urbanístic patrimonialitzat derivat del Pla Parcial aprovat i executat (evitant així la responsabilitat patrimonial), que aquest aprofitament es materialitzi en àrees aptes per a això fora de la zona humida i, al temps, realitzar les accions d'ajustos per a la renaturalització i millora de la integració urbana i ambiental, sense necessitat d'augmentar l'edificabilitat, en possibilitar una alteració d'usos, amb usos més diversificats.

Atesos aquests antecedents, el Pla General estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb la finalitat de facilitar la seva integració urbana amb nous usos i millorar la connectivitat ambiental de la zona humida amb el litoral. Igualment, la necessitat de procedir a la reforma de l'ordenació detallada deriva de l'aplicació de les limitacions del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a les noves sol·licituds de llicències per a establiment d'equipament comercial, la qual cosa fa que el volum d'ús comercial previst en el Pla Parcial original del sector sigui d'impossible materialització.

La reordenació ha d'integrar mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna, resolent la transició amb la zona humida de Ses Fontanelles i l'Àrea Biològica Critica. L'ordenació detallada haurà d'assegurar la preservació de les zones potencialment humides que existeixin en l'àmbit de l'actuació i complint amb la regulació del PHIB

b) En relació amb la recuperació de sòls urbanitzables que van passar a rústic per aplicació de l'article 3 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig, cal indicar el següent.
L'aplicació de l'article 3.1 a) del Decret llei 9/2020 al municipi de Palma va determinar que els següents àmbits classificats com SUNP en el PGOU de 1998 que el dia 1.01.2018 no comptaven amb PAU, aprovat inicialment, van quedar des del dia 25.05.2020 classificats com a sòl rústic comú: SUNP 32-01 Can Fontet; SUNP 44-01 Son Sardina; SUNP 52-01 Son Castelló Sud; SUNP 53-01 Sa Bomba; SUNP 69-01 Son Güells i SUNP 77-01 Ses Calafates.

No obstant això, la reclassificació automàtica com a sòl rústic comú que provoca el Decret llei 9/2020, no significa que aquests terrenys no puguin recuperar el seu caràcter de sòl urbanitzable en el marc d'un procés de revisió ja adaptat a la LUIB i el PTIM. Així ho reconeix expressament l'Exposició de Motius del Decret llei 9/2020 de 25 de maig: "*No obstant això, la reclassificació que estableix el decret llei no és obstacle perquè les administracions competents puguin exercir amb total plenitud la seva potestat de planejament, redefinint l'ordenació dels terrenys afectats conforme a la classificació i qualificació que, en el seu cas, resulti adequada i oportuna. I fent possible així, amb aquesta eventual nova operació, aconseguir una ordenació de l'espai urbà que satisfaci les necessitats locals alhora que s'adeqüi al marc supralocal.*"
Aquesta opció és la que exercita el nou Pla General de Palma, com a revisió que s'adapta a la LUIB i el PTIM, en recuperar com a sòl urbanitzable els àmbits de SUNP que es troben en posicions aptes per a reforçar l'estructura general i complir funcions territorials que concordes amb uns objectius i estratègies renovats. Suposa un total d'1.150.635 m² que recuperen el seu caràcter de sòl urbanitzable, si bé, amb noves funcions territorials que ajuden a conformar el nou model estructural proposat.
En tots els casos, són sectors confrontants a l'actual sòl urbà. El sectors proposats amb usos residencials, incorporen importants reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i permeten la millora de la ràtio de sistemes generals d'espais lliures. Els sectors amb

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

destinació majoritària a activitats econòmiques són necessari per a assegurar la diversitat econòmica de la ciutat.
En canvi, el nou Pla General proposa la desclassificació (i passo a sòl rústic) de sectors de sòl urbanitzable del PGOU 1998 no desenvolupats que suposen un total de 167,77 hectàrees que es troben en posició aïllada i sense capacitat d'integració en el nou model. Cal indicar que aquestes 167,77 hectàrees que el Nou Pla General que proposa desclassificar no es troben afectades per la desclassificació automàtica de l'article 3 del Decret llei 9/2020,
En tot cas, la proposta de la revisió del planejament general sobre el sòl urbanitzable ha estat molt prudent. La superfície de terrenys que es proposen classificar com a sòl urbanitzable és de 313,54 hectàrees. S'integra pels sectors les superfícies dels quals sumen 2.892.648 m². I la superfície dels sòls destinats a sistemes generals adscrits, que ascendeix a 242.815 m². Des del punt de vista de comparació històrica i representatiu del canvi de model proposat, es recorda que el PGOU de 1998 (i les seves modificacions posteriors) van classificar una superfície total de 1.093,55 hectàrees de sòl urbanitzable enfront de la proposta de 313,54 ha.
Pel que concerneix el resultat del Nou Pla de Palma sobre el creixement residencial-turístic -CNV- (inclòs els sectors ja urbanitzats del PGOU 1998) és de 161,96 hectàrees i s'ajusta amb suficiència a la capacitat màxima de 211,53 hectàrees assignada per la Norma 6 del PTIM al municipi de Palma. Representa un 77,56% d'aquesta màxima capacitat.

En qualsevol cas, la classificació de sòl urbanitzable és necessària perquè és impossible satisfer les necessitats d'habitatges que precisa Palma en els pròxims 16 anys exclusivament amb actuacions en el medi urbà i amb l'estoc d'habitatge buit, com queda acreditat en la Memòria Social. Especialment, es requereix reforçar les actuacions en el sòl urbà amb les del sòl urbanitzable, perquè en aquest es preveuen les majors aportacions d'habitatges assequibles. D'una altra part, no pot oblidar-se que, encara que en l'actualitat existeixin sòls urbanitzats no edificats (provenen de sectors desenvolupats, però no edificats del PGOU 1998), aquesta és una oferta que es consumirà en els pròxims anys (I Quadrienni), devent la revisió del Pla General preveure les necessitats un mínim de 16 anys (finals 2038).

No obstant això, a la vista de les al·legacions presentades i de les reunions de participació mantingudes per l'àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat amb diverses associacions, s'ha considerat oportú que els terrenys del SUNP Són Sardina -en aquest procés de revisió de planejament general- mantinguin l'actual classificació de sòl rústic amb la categoria comuna que deriva del DL 9/2020. Aquesta classificació com a sòl rústic coincideix amb la proposta que es feia en el document d'Avanç de 2014.

c) En relació amb la proposta de construir un vial per al trànsit rodat prop del Parc de Bellver, amb la finalitat de resoldre el problema de trànsit a l'altura del centre educatiu Queen College s'indica el següent:
El traçat proposat en l'aprovació inicial del POD sorgeix per la comunicació que fa la Policia Local de la problemàtica de trànsit que es planteja en les entrades i sortides del centre educatiu. El traçat proposat transcorre en la seva major part per sòl urbà, de sistema local d'espais lliures (EL01d-17-03-P), si bé aprofitant part del camí rural i ampliant la seva secció. L'espai lliure local EL01d-17-03-P, és confrontant amb el Parc Bellver (SGEL/PJ-P 20-01-E) classificat com a sòl rústic protegit; aquest espai lliure local s'integra ambientalment amb el Parc Bellver en tenir continuïtat amb el bosc. En tot cas, el final del traçat del nou vial proposat afecta a una cantonada de la parcel·la del Parc Bellver, encara que en poca superfície.
El Parc Bellver (sistema general d'espais lliures en sòl rústic protegit) es tracta d'un àmbit preservat en el qual la infraestructura viària és un ús excepcional només justificable per raons d'interès general molt rellevants i evidents i sempre amb garanties de no incidència ambiental.
El Parc Bellver (sistema general d'espais lliures en sòl rústic protegit) es tracta d'un àmbit preservat en el qual la infraestructura viària és un ús excepcional només justificable per raons

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'interès general molt rellevants i evidents i sempre amb garanties de no incidència ambiental. En aquest cas, tampoc s'acredita que l'execució del viari proposat solucioni de manera definitiva els problemes trànsit. En canvi, si queda acreditat l'impacte ambiental i paisatgístic; tot això, determina que la proposta de nou viari hagi de/haja de desestimar-se. Els problemes de retenció i seguretat viària en aquest cas han de resoldre's amb altres mesures alternatives i menor cost ambiental, paisatgístic i econòmic (és a dir amb mesures senyalístiques o/i de pavimentació per a reduir velocitat, distribució escalonada de l'horari d'entrada i sortida, etc.). Igualment, s'estudiarà establir rectificació d'alineacions en el viari existent (procurant no afectar edificacions) i creació d'una zona d'aparcament que possibiliti/possibilite el gir i serveixi/servisca d'entrada al Bosc en aquest punt.

Conclusions:
Per les raons exposades es proposa desestimar les dues primeres al·legacions i admetre la tercera (l'al·legació addicional) relativa a la supressió del nou vial proposat en la contigüitat amb el Parc Bellver.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21364

Síntesi:
Se sol·licita en primer lloc la qualificació com SGIF/IE 84-11-E d'una part de la parcel·la cadastral, en entendre's que ha de ser qualificada per a fer coincidir la qualificació prevista amb la propietat cadastral dels terrenys. Se sol·licita en segon lloc que s'ajusti la qualificació assignada a la parcel·la com SGIF-HG, en desenvolupar-se activitats en la mateixa relacionades amb el dipòsit i emmagatzematge i distribució d'hidrocarburs i no d'energia elèctrica com es desprendria de la qualificació atorgada en el Nou Pla General. Se sol·licita l'exclusió de la parcel·la de la delimitació del Parc Agrari.

Anàlisi:
En relació a la delimitació donada a la parcel·la, el Nou Pla General en el document d'aprovació inicial manté l'establerta en el planejament vigent. No obstant això, res impedeix no obstant això que s'ajusti aquesta delimitació a la realitat cadastral i fàctica de la parcel·la. Així mateix, en relació a la qualificació es procedirà a l'ajust d'aquesta, com SGIF-HG. Es proposa estimar l'al·legació presentada en aquests apartats.

D'altra banda, el Pla General ha marcat una sèrie d'objectius per al desenvolupament del Pla Especial del Parc Agrari, sent cert, que l'ús principal de la parcel·la té un destí que no és el propi del Parc Agrari, per la qual cosa s'aconsella l'exclusió de la parcel·la del Parc Agrari previst.

No es considera que la pèrdua de 1,8 hectàrees, de terrenys localitzats al sud de les actuals instal·lacions de CLH, suposi un impacte en el sòl d'interès agrícola del municipi. En el PTIM aquests terrenys no estan reconeguts com d'interès agrari i, a més suposen una zona de 1,8 hectàrees que s'integra cadastralment en la mateixa parcel·la de 25,7 hectàrees de les actuals instal·lacions; en qualsevol cas, la superfície de 1,7 hectàrees no pot ser segregada per a fins agraris tenint present les característiques de secà dels terrenys.

En relació a la possibilitat de desenvolupar energies renovables, com la producció d'hidrogen en la zona de 1,8 hectàrees, ha de manifestar-se que aquesta activitat ha de considerar-se compatible amb els usos admesos en la parcel·la amb qualificació destinada a infraestructures relacionades amb el dipòsit d'energies o hidrocarburs.

No obstant això, en localitzar-se en sòl rústic és un ús condicionat. Per això, haurà d'acreditar-se en l'expedient específic d'autorització urbanística la necessitat del seu emplaçament i el caràcter d'ús d'interès general.

En aquest sentit, la possibilitat de localitzar l'activitat en la zona nord de la parcel·la, es considera de pitjor posició per raons de seguretat, tenint present la proximitat de les edificacions destinades a usos residencials en l'assentament pròxim.

En tot cas, en l'expedient d'autorització de l'activitat haurà d'assegurar el compliment de les condicions de seguretat i mediambientals en l'oportú procediment ambiental al qual haurà de sotmetre's l'autorització del projecte específic.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa acceptar parcialment en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21391

Síntesi:
Se sol·licita s'ajusti la delimitació del ARI-PE/14-03 CLH al límit cadastral de la parcel·la objecte d'al·legació, en el seu extrem sud-est. Se sol·licita la modificació de la fitxa d'ARI-PE/14-03 de tal manera que es permetin usos industrials 2a i 3a categoria i usos dotacionals, infraestructura d'hidrocarburs i gas, a fi que es permeti el desenvolupament de l'ús actual de la parcel·la, en resultar inviable el desmantellament total de l'activitat.

Anàlisi:
Es proposa assumir la delimitació sol·licitada en l'al·legació, fent-la coincidir amb el límit cadastral de la propietat en el seu extrem sud-est. I això perquè la qualificació donada als terrenys que es proposa excloure, assignada ja pel PGOU del 98 i mantinguda pel Pla General que s'aprova inicialment, és contrària a la realitat jurídica i fàctica dels sòls. Els terrenys que han de ser exclosos de l'àrea de transformació són sòls pertanyents a les instal·lacions de defensa i que han de ser inclosos en el SGSU/ES-P 15-01-E. Es proposa per tant estimar l'al·legació en aquest apartat. En relació al fet que el desmantellament de les instal·lacions sent majoritari (el que permetrà l'actuació de transformació del ARI PE-13-03, serà parcial, perquè s'ha de conservar les instal·lacions de bombament que permeten l'arribada del producte des de vaixells tanc a través del pantalà existent en Porto Pí fins a Son Banya. Per això, es proposa qualificar la zona assenyalada en l'al·legació (localitzada en l'extrem nord i amb 6.425 m² de superfície) com a infraestructures urbanes (hidrocarburs), qualificació que té en l'actualitat i que permet desenvolupament normal d'aquesta mena d'activitats, no sent doncs necessari incorporar, com a ús específic l'ús industrial que es proposa com a alternativa. Es proposa per tant estimar l'al·legació en el sentit exposat.
Finalment, l'actuació en comptar amb naturalesa de renovació urbana (com es reconeix en la fitxa), adoptarà l'acrònim de ARU (i no ARI).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21435

Síntesi.

1. No poden fer valdre un avanç de l'any 2014 perquè el document d'avanç no compleix amb l'article 144 del Reglament General de la Llei d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca. Per tant, no s'ha aprovat conforme a Llei l'aprovació inicial del planejament.
2. Mercats Municipals. Partint de la premissa equivocada que els mercats municipals permanents són equipaments de barri o comerços de proximitat, el PGOU de Palma es marca com a objectiu o directriu configurar-los com a nusos principals dels eixos cívics i itineraris per als vianants, la qual cosa perjudica greument la seua accessibilitat, especialment per a aquells consumidors que no resideixen en el barri on se situa el mercat al qual tenen per costum acudir a realitzar les seues compres.
3. D'igual forma considera que la implantació de les "superilles" perjudica greument els mercats municipals de la Ciutat, no contemplant-se una altra solució d'accessibilitat als clients que no residisquen en el barri, que la construcció d'aparcaments públics en el perímetre, obviant l'inconvenient i incomoditat que suposarà per a molts clients haver de desplaçar-se amb una compra d'un cert volum o pes des del mercat fins a un aparcament que es trobi a diversos carrers de distància. Finalment assenyala que la falta d'aparcament subterrani propi o pròxim a alguns mercats (Mercat de Santa Catalina i Mercat de Pere Garau), la inexistència de zona ORA en el perímetre d'uns altres (Mercat de Llevant), els embossos i problemes de circulació derivats de l'ampliació de les àrees de circulació restringida (ACIRE) i carrers per als vianants, etc., originen problemes d'accessibilitat als mercats municipals.
4. Realitzar un estudi sobre els mercats permanents i temporals i elaborar un pla estratègic i de viabilitat i s'incardine en el nou Pla General de Palma.
5. Diferir els estudis de mobilitat per a quan es qualifiquen com a centres comercials superiors a 4.000 m² de sostre edificable, quan la superfície urbanitzable ja es fixa el seu ús terciari, beneficia clarament a les grans superfícies i a l'establiment de grans comerços en perjudici del petit i mitjà comerç establerts en el centre i que exerceix de vertebrador de la vida de la ciutat.
6. Ses Fontanelles. S'ha d'eliminar la creació de cap centre comercial o superfície d'ús terciari i, en qualsevol cas, restringir al mínim l'ús comercial definint i delimitant l'ús global terciari entre els seus usos detallats sense que l'ús comercial superi el 30% de l'ús global terciari.
7. Zones inundables. No és admissible que el nou planejament es limiti a una recomanació d'evitar les zones inundables per a l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques, sinó que ha d'establir la prohibició en zones d'inundables pel perill que ocasiona aquests establiments.
8. Pla Director Sectorial de Carreteres En relació a la mobilitat, esperar a les solucions que proposi el PDS de Carreteres per a ordenar els enllaços i rotondes que connecten el complex d'oci del FAN MALLORCA amb l'autopista i amb Palma,
9. Àrees d'acumulació comercial. Assenyala que no es compleix el PECMA en àrees d'acumulació d'establiments de grans superfícies bàsicament localitzades en l'ARI 46-O2 de Son Busquets, ARI-PE 14-03 (CLH) i l'ARI-PE 79-03 (Ses Fontanelles) i les altres àrees d'acumulació planificada.
10. No s'està d'acord amb el quadre d'usos que s'aplica en la Zona d'Ordenació "S" pel que fa als usos comercials. Es considera que el petit comerç, l'equipament comercial de Grandària Mitjana i l'Equipament comercial de Grandària Gran s'ha de limitar a les situacions 1 i 2, i l'Equipament comercial d'Abast Territorial Comarcal EC-Atc i l'Equipament comercial d'abast territorial Insular EC-Atci s'ha de limitar a la situació 2.
11. En contra de l'article 2.3.8 del Pla d'Ordenació Detallada en limitar l'àmbit territorial del Pla Especial a l'àmbit de la Zona Turística 7.2. Ca Pastilla-Platja de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Anàlisi

1. L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.
En aqueix sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posen en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

   La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïren modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compte amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)
   La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporen són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.
   A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presenten en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

2. En relació als mercats municipals s'ha de manifestar que el Pla General està obligat a seguir les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials); aquest instrument estableix el mandat que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn dels mercats ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels centres com a equipaments comercials de barri.

   Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Santa Catalina tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
En la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". El que es pretén posar en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centre comercials obert en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat,

3. D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.

En cap cas la implantació de les superilletes dificultarà la connectivitat dels mercats. Això és així, perquè la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, que és l'instrument adequat per a definir els àmbits de superilleta i la seva progressiva implantació, haurà d'assegurar l'accessibilitat i connectivitat dels mercats. A més, amb posterioritat, el projecte concret de superilleta ha de comptar amb l'estudi de mobilitat prèvia en el qual s'analitzin les repercussions i les seves solucions.

La millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció; aquest instrument és el que ha d'estudiar la viabilitat i repercussió de la concreta proposta d'ampliació de l'actual aparcament de Passeig Mallorca cap al parc de Sa Feixina. En principi, la possible ampliació de l'aparcament de Passeig Mallorca cap a la Feixina no sembla hagi de ser necessària perquè les necessitats de la zona quedaran cobertes amb l'aparcament previst en Plaza Progreso, però en tot cas aquests serien temes a avaluar en el nou PMUS.
L'ampliació de les places d'aparcaments de ORA sol·licitats per a Pere Garau i el Mercat Llevant és una qüestió a decidir a l'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de conformitat amb els criteris del PMUS. A més, en quan al Mercat de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ja es va fer una proposta (resultat d'un concurs d'avantprojectes) per a poder renovar completament la Plaça i el mercat de Pere Garau fent sota un gran aparcament públic que complementaria el ja existent. Aquesta possibilitat sempre està habilitada pel planejament (tant el vigent com la revisió en tramitació) ja que es tracta d'un espai de titularitat pública, però en tot cas ha de ser la revisió del PMUS amb el seu procés de participació corresponent el que determinin aquesta actuació.
El Pla Especial de Santa Catalina ha tingut una àmplia participació i ha estat aprovat recentment, per la qual cosa les seves propostes estan plenament vigents, i han d'assumir-se. Esmentar que en el Pla Especial de Santa Catalina es preveu la creació d'un gran aparcament públic sota la Plaça Progrés situada a poc més de 100 metres del mercat i que complementaria al ja existent en Passeig Mallorca que està situat a uns 250 metres del mercat.
El disseny del traçat del tramvia per la Plaça d'Espanya està sent estudiat amb profunditat. En tot cas, l'execució del tramvia serà un element d'enfortiment del centre i, per això, del Mercat de l'Olivar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment, ha d'aclarir-se que el PEP de Santa Catalina no estableix cap ACIRE.

4. Es considera oportú que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaboren un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui trasllada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.

5. En l'Estudi de Mobilitat que acompanya al PGOU s'analitza, entre altres aspectes, l'impacte de la mobilitat generada per les noves actuacions previstes proposant solucions per a absorbir l'increment de desplaçaments en termes de mobilitat sostenible.

   Però, ni el PG ni el POD preveuen de manera expressa la implantació de cap nou Equipament Comercial d'abast territorial; cas de formular-se la proposta haurà d'incloure's en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, realitzar un estudi de mobilitat i complir els requisits del PECMa, que en l'actualitat són molt restrictius.

   El que únic que fa el POD, seguint el mandat del nou PG és limitar-se a reconèixer els equipaments comercials de grandària gran o d'abast territorial existents implantats de conformitat amb el planejament anterior. A més, el nou Pla General assegura que en els Plans Parcials i Plans Especials en els quals es disposa d'un volum d'edificabilitat comercial de manera que en qualsevol tram de 250 metres de vial, puguin implantar-se un o diversos equipaments comercials el sumatori de superfície dels quals edificada aconseguisca els 4.000 m², es considerarà una àrea planificada d'acumulació d'equipament comercials i l'instrument d'ordenació detallada ha de complir els requeriments de l'article 49 del PECMa. I entre ells l'estudi de mobilitat, però és un altre estudi de mobilitat.

6. Les noves condicions d'ordenació establides per al ARI_PE 79-01 Ses Fontanelles tracten, precisament, d'impedir l'execució del macrocentre comercial previst en el planejament vigent. Per a això, mantenint l'edificabilitat total (a fi d'evitar supòsits indemnitzatoris que serien inassumibles per la corporació local), es realitza un replantejament de l'actuació sustentat en la diversificació d'usos de manera que l'edificabilitat terciària queda reduïda a 47.715 m². I tot això, promovent un model d'ocupació del territori més concentrat que permetrà alliberar terrenys per al seu destí a sistemes d'espais lliures millorant la connectivitat entre l'aiguamoll de Ses Fontanelles i el front litoral.

7. Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Es tracta, en definitiva, de reconèixer que «les formes dels elements naturals poden contribuir tant o més decisivament que les formes de l'edificació i de la urbanització, a conferir ordre i fer intel·ligibles els nous territoris urbans». D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-lo d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial. En tot cas, la Zona de Flux Preferent (riscos d'inundabilitat) queda en sòl rústic o bé és sistema general d'espais lliures.

8. El nus del Coll d´en Rabassa, en els marges de la qual s'assenta el complex d'oci "Fan Mallorca", és una proposta de caràcter orientatiu contemplada en el Pla General la finalitat del qual és aportar una solució alternativa a la remenada en el PDS de Carreteres

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que integra consideracions de caràcter urbanístic i de mobilitat sostenible per a aconseguir una articulació més amable amb la ciutat preveient creus no motoritzats, assegurances i confortables, tenint en compte el transport públic i minimitzant la barrera física actual. Tot això garantint el moviment principal de trànsit entre la Ma19 i la Ma30 sense cap interferència.

Aquesta proposta s'emmarca en l'estratègia denominada en el document els "nusos del canvi", per als quals la intenció del Pla General és impulsar un redissenyi dels mateixos amb la finalitat de millorar la seua integració amb les trames urbana adjacents i evitar el "efecte barrera" que provoca la configuració actual. Per a intentar aconseguir aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos de solucions" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plànols d'ordenació). Però, a més, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, en l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:

En el seu apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes claus de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fora necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es donen en cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.

A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades en el Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).

En qualsevol cas, en el pròxim document del Pla General quedarà clar que les propostes que es realitzen sobre "els nusos del canvi" tenen el caràcter de recomanació a l'efecte de que puguin ser avaluades pel Consell i ser incorporades en la revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia. Les propostes del nus del canvi quedaran expressades en la Memòria del PG amb aqueix caràcter indicatiu o de recomanació; i en els plànols d'ordenació s'expressaran els traçats actuals viaris i les zones de reserves establides en el PDS actual.

9. El planejament general no estableix que en els àmbits de l'àrea de renovació urbana de Son Busquets, de CLH i l'àrea de reforma de Ses Fontanelles s'haja de disposar d'una edificabilitat comercial d'igual o superior a 4.000 m². Els requeriments de l'article 49 PECMa per a les àrees d'acumulació comercial únicament s'emplenaran en el cas que el Pla Especial de l'àrea de renovació urbana de Son Busquets, CLH i l'àrea de reforma de Ses Fontanelles decidissin que part de l'edificabilitat terciària assignada es disposi amb l'ús detallat de comercial i abast 4.000 m² de superfície edificada en tram de 250 m² de vial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En aquest cas en l'ordenació detallada d'aquests Plans Especials s'emplenaran els requisits substantius de l'article 49 PECMa i en la tramitació se sol·licitarà l'informe del Consell per a verificar la correcció de les externalitats generades per les Àrees d'acumulació planificada d'equipaments comercials.

No cal presumir que la redacció donada a l'article 2.1.5 del POD sobre la tipologia d'establiments comercials suposa que el nou Pla aposta per les grans superfícies. Aquest precepte (l'article 2.15 del POD) estableix els diversos usos detallats en els quals es divideix l'ús comercial; aquesta classificació es fa conforme al Pla insular d'equipaments comercials (PECMa) aprovat. El POD necessita definir l'ús d'Equipament Comercial d'abast territorial Comarcal i d'abast territorial Insular (superiors a 4.000 m² de superfície comercial) perquè ja existeixen autoritzats a la nostra ciutat i no poden deixar-se en situació jurídica d'inadequació. La normativa del POD s'ajusta a l'establerta en el PECMa vigent. El POD seguint el mandat del nou PG es limita 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 a implantar els esmentats tipus d'equipament comercial hauran de ser formulades en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial dins dels límits del Pla General i incorporant l'estudi de mobilitat generada previst en l'article 69 del PECMa. Els límits són importants. 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, per a la següent fase es proposa millorar la regulació del Pla General, establint en la Norma 4.2.6 que en cap cas, en els sectors d'ús global residencial l'edificabilitat destinada a ús comercial podrà superar el 30% de l'edificabilitat total i que en cap cas podrà superar el límit específic que s'estableix en aquesta respectiu de cada sector. I es completa aquesta regulació establint en les fitxes de desenvolupament dels àmbits de sòl urbanitzable i del Pla Especial de Son Busquets la limitació que només un màxim del 30% de l'edificabilitat terciària assignada al sector podrà destinar-se a usos comercials.

En síntesi, ni el PG ni el POD preveuen de manera expressa la implantació de cap nou Equipament Comercial d'abast territorial; cas de formular-se la proposta haurà d'incloure's en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, realitzar un estudi de mobilitat i complir els requisits del PECMa, que en l'actualitat són molt restrictius.

10. No s'explica per l'Associació l'oposició a la regulació de compatibilitats que fa el POD en el Quadre aplicable a la Zona S i tampoc justifica la proposta d'incorporar una prohibició absoluta per a implantar un edifici destinat a ús comercial en parcel·la qualificada S (serveis terciaris)-

La primera proposta que fa l'Associació d'ajustar el quadre de compatibilitats que s'aplica en la Zona d'Ordenació "S" es refereix al fet que la implantació del petit comerç, l'equipament comercial de Grandària Mitjana i l'Equipament comercial de Grandària Gran s'ha de limitar a les situacions 1 i 2; per tant, proposa eliminar la situació 4 (en edifici exclusiu). Aquesta proposta no es considera encertada perquè hi ha parcel·les petites qualificades amb zona d'Ordenança S (Serveis Terciaris) que compten amb menys de 700 m² en les no podria implantar-se el petit comerç de forma aïllada. Igualment es considera una limitació desproporcionada que les categories d'equipament comercial de Grandària Mitjana i l'Equipament comercial de Grandària Gran no puguin implantar-se en parcel·la exclusiva. No pot oblidar-se que per a qualsevol ús comercial de superfície major a 1.000 m² o que tinguin 1.5000 d'edificabilitat s'exigeix que haja de resoldre la càrrega i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

descàrrega a l'interior de la parcel·la; doncs bé, si no es possibilita l'admissió de la posició 4 (edifici exclusiu) serà difícil la implantació dels comerços de grandària mitjana o gran en parcel·la terciària en planta baixa.
Igualment, la limitació que es proposa en l'al·legació que l'Equipament comercial d'Abast Territorial Comarcal EC'Atc i l'Equipament comercial d'abast territorial Insular EC'Ati es limiti a la situació 2, tampoc s'argumenta. A més, la prohibició de la implantació en parcel·la exclusiva d'EC At, suposaria deixar diversos establiments existents en règim d'inadequació.

Amb caràcter general les parcel·les amb qualificació de serveis terciaris no tenen la consideració de parcel·les comercials plenes excepte quan estiguin identificades com a equipaments comercials o es trobin edificades amb destinació a comercial en més del 50% de l'edificabilitat. D'una altra part, el POD no identifica parcel·les d'equipament comercial excepte les edificades. Per això, en totes les parcel·les no edificades a l'entrada en vigor del nou pla amb qualificació de serveis terciaris, l'ús comercial es considera compatible amb un màxim del 30% de l'edificabilitat (és a dir, no té el caràcter d'ús ple).

No obstant això, per a millorar la regulació es proposa incorporar a l'article 2.3.7 del POD que, en les parcel·les qualificades amb ús detallat de serveis terciaris pels Plans Parcials o Plans Especials de desenvolupament del Pla General, l'ús comercial tindrà el caràcter de compatible.

En aquest article ja es recull que en congruència amb l'article 26 del PECMa, en les parcel·les de sòl urbà (no sotmeses a actuacions de transformació) amb qualificació urbanística L o M (amb usos predominants industrials) que comptin amb ús comercial compatible, únicament es podrà autoritzar la implantació de nous establiments comercials amb un màxim del trenta per cent (30%) de la superfície edificable de la parcel·la en què se situen i i fins al límit màxim que li permeti la zonificació desenvolupada en el PECMa d'aplicació (1.500 metres quadres construïts).

A més, es proposa incorporar en l'article 2.3.7 del POD que les parcel·les qualificades S del sòl urbà amb ordenació detallada ja establerta (excepte quan ja es trobin edificades amb més del 50% de la seva edificabilitat amb destinació a comercial en el moment d'entrada en vigor del nou Pla) es consideraran parcel·les en les quals l'ús comercial al detall serà com a màxim del 30% de l'edificabilitat total permesa en una parcel·la (conforme a la regulació de l'article 25.3 del PECMa

En la Norma 4.2.6 ja es disposa com a obligatori (no com a recomanació) que 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.

11. Es considera oportú que l'article 2.3.8 del Pla d'Ordenació Detallada en relació al Pla Especial per a la promoció comercial no es limiti a l'àmbit de la Zona Turística 7.2. Can Pastilla-Platja de Palma. En aquest sentit, el POD ha vingut a recollir la proposta del PRI de Platja de Palma. No obstant això, s'accepta que puguin formular-se aquest tipus de Plans en altres àmbits en les zones en les quals es decideixi crear centres comercials urbans en virtut de la concertació entre el Govern, les associacions comercials i l'Ajuntament. Per a l'elaboració d'aquesta mena de Plans Especials es tindrà present l'estudi o pla estratègic (apartat 3).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

L'acceptació d'aquesta al·legació no suposa l'eliminació de les propostes específiques del POD respecte a la reurbanització de la Plaça Gran Via, en Can Pastilla i la provisió d'aparcament soterrat davall del tram viari del Carrer Marbella a la Ribera i reordenació del sòl públic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21448

Síntesi.

1. La reelaboració de l'Estudi de Mobilitat contingut en el Pla General, a l'efecte de que incorpori en la seva avaluació als municipis veïns, especialment Marratxí, Calvià i Llucmajor.
   No es comparteix que es prioritzin els trams I i III de la Fase l, que continuen concentrant a la Plaça d'Espanya el màxim de trànsit, en perjudici altres espais o llocs que si podrien donar una sortida important a l'afluència de persones a la ciutat i no sols en el Centre Històric. Si es donés principi a la línia tramviària al final al final de l'Avinguda de l'Argentina amb l'Avinguda de Gabriel Roca i des d'aquest punt avanci cap a l'Est en direcció al Parc de la Mar i el Palau de Congressos, i directe cap al Coll d'en Rabassa, Can Pastilla i Aeroport, s'aconseguirien molts avantatges en relació al model proposat.
2. Respecte a la Línia 1 del Metre, es proposa una connexió amb la línia ferroviària de Palma a lnca, a l'altura de l'estació dels Caülls, que connectaria directament a la UIB i al Parc Bit des d'aquest lloc.
3. Mantenir els edificis de l'antiga estació de Palma, tant els del ferrocarril del Pla com el de Sóller, eliminant els afegits-
4. Posada en valor de la traça de l'antiga línia de Palma a Santanyí, avui visible encara a diversos llocs, i que caldria recuperar.
5. Incorporar al catàleg de béns protegits el túnel ferroviari al Port de Palma, construït entre 1928 i 1931. Es proposa també la seva rehabilitació i utilització com a part del Museu de la Ciutat, com un itinerari cultural visitable.

Anàlisi.

1. L'Estudi de Mobilitat del Pla General si realitza una anàlisi de la mobilitat generada per les diferents actuacions de transformació urbanística contemplades pel Pla General i la seva incidència, en terme de volum suplementari de trànsit, implementat en i des de les xarxes supramunicipals, i, per tant, el relacionat amb els municipis veïns. La quantificació de la nova mobilitat generada per les diferents activitats i usos del sòl previstos en Pla s'han calculat prenent com a referència les ràtios mínimes de viatges/dia que s'indiquen a l'annex I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada de la Generalitat de Catalunya.

   A continuació, s'han realitzat unes hipòtesis de repartiment modal sobre la base de les dades disponibles, la ubicació dels nous desenvolupaments urbanístics i l'anàlisi dels sistemes de transport actuals. Es planteja un escenari que considera una important reducció dels desplaçaments en vehicle privat, passant del 51,8% al 43,1% de mitjana per a la ciutat de Palma. El transport públic incrementa significativament la seva quota passant de 14,5% a 21,0% i les maneres no motoritzades s'incrementen del 33,8% actual al 35,9% proposat.

I finalment, es realitza una anàlisi de l'impacte de la nova mobilitat generades sobre les diverses xarxes de transport elaborant una matriu de vehicle privat assignada sobre la xarxa viària prevista i el resultat obtingut es compara amb el trànsit en l'escenari actual. Per a poder analitzar l'impacte del trànsit sobre la xarxa viària es construeix un mapa de variació sobre la situació actual identificant els guanys i les pèrdues que es produeixen respecte al volum actual del trànsit, concloent que els increments són assumibles per les diverses vies afectades.

Cal concloure, per consegüent, que l'Estudi de Mobilitat dona sobrat compliment al nivell de resolució exigible a un Pla General en aquesta matèria utilitzant, per a això, la metodologia de càlcul aportada pel Decret 344/2006 de la Generalitat catalana, davant l'absència d'un text normatiu similar en la Comunitat Balear.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En aquest sentit, destacar que la LUIB, en el seu article 3, defineix les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, i entre elles es troba atendre el principi d'accessibilitat universal i fomentar la mobilitat sostenible en general, mitjançant la reducció de necessitats de mobilitat, afavorint la mobilitat elèctrica i no motoritzada, així com la implantació de sistemes de transport públic col·lectiu. Al temps, el desenvolupament d'aquesta finalitat, a escala del Pla General ve explicitada en l'article 37 de la LUIB on, entre les determinacions exigibles a aquest instrument de planificació, es troba la definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible. I, finalment, segons regula l'article 39 de la LUIB, en matèria de mobilitat sostenible el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar "les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu".

La priorització dels trams de la línia tramviària es troba recollit en el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears. L'organisme competent per a la modificació proposada en l'al·legació és, per tant, el Govern Balear i no l'Ajuntament de Palma.

En el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears es recull la proposta de desenvolupar una xarxa tramviària a Mallorca en 2 fases:

- Fase I: connectar el centre de Palma amb l'Aeroport i els nuclis de la Badia a l'est de la capital. Es diferencien tres trams:
  - o Tram I: connexió del centre de Palma (Plaça d'Espanya) amb l'Aeroport a través del Molinar, Coll d'en Rabassa i Can Pastilla.
  - o Tram II: completar l'Anell d'Avingudes.
  - o Tram III: extensió des de Can Pastilla fins al Sud de S'Arenal
- Fase II: extensió cap a Calvià.

El PDSMIB considera com a prioritari el desenvolupament en primer lloc dels trams I i III de la fase I, deixant per a pròximes fases els altres trams.

Per tant, no és funció ni responsabilitat del Pla General alterar les prioritats del PDSMIB.

2. En el mateix sentit de l'exposat en el punt anterior, la nova connexió ferroviària entre el Parc Bit i l'Estació dels Caulls (Marratxí) no és competència del Pla General de Palma. La seva contemplació haurà de ser objecte d'instruments de planificació territorial i/o sectorial d'àmbit i abast supramunicipal.

3. Els edificis relacionats en l'al·legació es troben inclosos en el Catàleg del Pla General i el POD:
   a. L'Estació de Sóller (fitxa B/54-08) té un grau de protecció B.
   b. El Conjunt Edificatori de l'Estació de Ferrocarril d'Inca (fitxa A2/54-11) presenta un grau de protecció A2.

   A més, s'ha inclòs en el catàleg la Gelosia de l'Estació (fitxa B/54-22) amb grau de protecció B.

   Referent a això cal fer constar que en les corresponents fitxes es ressenyen els Elements a conservar, la definició de les intervencions preferents i admissibles, així com els usos permesos i les ordenances d'aplicació.

4. Posada en valor de la traça de l'antiga línia Palma-Santanyí.

   L'habilitació d'una via verda sobre el traçat de l'antic tren Palma-Santanyí ha de ser una actuació del Consell compatible amb les propostes del nou Pla. En aquest sentit el POD manté les propostes de corredors ja previstes al PRI Platja de Palma, reconeixent-se fins i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

tot, en el Document aprovat inicialment, l'antic traçat del corredor ferroviari en l'àmbit de Platja de Palma, com pot comprovar-se en el Plànol d'estructura general i orgànica del Pla General, amb la finalitat de la seva posada en valor.

En síntesi, s'assumeix aquesta antiga línia ferroviari, proposant un camí en la zona de Es Pil.larí i L'Arenal.

5. Respecte a la catalogació del túnel al Port de Palma

La idea de catalogar el túnel del ferrocarril es considera interessant. No obstant això, amb caràcter previ és necessari realitzar un estudi molt detallat del seu estat per a determinar el seu Nivell de Protecció i abast de les obres permeses. Ha de tenir-se present que el traçat del mateix transcorre pel subsol del Centre Històric i, a més, algunes xarxes d'infraestructures de la ciutat han incidit en l'obra del ferrocarril des que va deixar de funcionar. Per tant, la valoració patrimonial i proposta concreta de catalogació ha de realitzar-se després d'abordar un estudi específic de la situació actual del mateix i des d'una perspectiva major que la visió històrica del traçat ferroviari.

Per això, es proposa estimar parcialment l'al·legació en els apartats indicats en l'anàlisi. Els assumptes de l'al·legació que no són funció pròpia del Pla General, per excedir de les competències d'aquest, no s'emet pronunciament sobre admissibilitat o denegació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21455

Síntesi

L'al·legació posa de manifest que existeix una discrepància en la simultaneïtat de la tramitació del nou pla parcial de Son Ximelis amb la tramitació pròpia de la Revisió, secundant-se en el que s'estableix sobre aquest sector en el capítol 11.3 del Pla General.

Anàlisi

És cert, que en el Capítol 11.3 de la Memòria del Pla General no es recull la possibilitat que es pugui iniciar-se la tramitació de simultània a l'aprovació del planejament general dels Plans Parcials d'aquells sectors que van tenir ordenació detallada establerta i que són objecte de derogació, entre altres el Sector Son Ximelis. I que es recull en la Norma 2.1.12 apartat 3 amb la següent redacció: "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 Parcials 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."

Ha d'indicar-se que el que s'estableix és una possibilitat, no una obligatorietat de tramitació simultània.

Per això, es proposa acceptar aquesta al·legació i en la següent fase, procedeix corregir la Memòria d'Ordenació en Capítol 11.3 per a fer-la congruent amb aquesta regulació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21654

Síntesi:
L'associació de veïns de Son Rapinya realitza una sèrie d'al·legacions la Nou Pla.

1.- Manifesta la necessitat d'harmonitzar la pacificació del trànsit en el barri i les necessitats de desplaçament dels veïns als seus centres de treball. Sol·licita el canvi d'ús d'alguns equipaments (EQ00/SC-P 33-15-P, EQ2d/SC-P 33-05-P, EQ4a/DO/MB-P 33-14-P) per al seu destí a aparcament públic per a residents.

2.- Sol·licita ajustar la qualificació de l'EQ0C/RG 33-04-E, argumentant que es diferencií (com així figura en el planejament vigent) entre Església, frontó i plaça, indicant a més l'error que constitueix atribuir a aquestes dues últimes peces la seva condició de domini privat.

3.- Sol·licita que s'ajusti la delimitació de l'espai lliure públic EL1a 33-02-E, havent-se d'ampliar, recollint espais destinats a un vial d'accés a residents, que en l'actualitat s'utilitza com a aparcament, restant identitat i funcionalitat a la plaça.

4.- Sol·liciten la modificació de la qualificació assignada a la parcel·la 6822641DD6862B, inclosa en el ARU/33-02 del API/33-02 Són Quint, de tal manera que la previsió de l'equipament EQ4a/MB-P 33-17-P, es localitzi en el sistema d'espais lliures EL1d 36-06-E. S'adjunta informe tècnic favorable.

5.- Se sol·licita que no s'admeti circulació rodada en la vora del EL1d 36-06-E entre els carrers Salom, De Sec i Formentera

6.- Es valora positivament la descongestió de la rotonda de Madre Alberta i connexió cap a Son Puigdorfila Baix proposta pel POD a través de l'actuació aïllada AA/33-01. Es manifesta que la prioritat ha de ser la de sortida de vehicles sobre l'opció d'entrada d'aquests.

7.- Es proposen ajustos sobre les qualificacions d'equipaments EQ4b/DO 31-10-P (canvi a equipament cultural), EQ3a/DO-P 35-08-P (es proposa mantenir l'aparcament existent ampliant-lo i deixar la resta com a zona d'ampliació del centre de majors en construcció en la parcel·la confrontant), EQ0b/DO/MB-P 29-11-P (a equipament esportiu obert).

8.- Sol·licita que s'identifiquin i cataloguin (assenyalant la seva protecció), els camins rurals de Puigpunyent i Estellens.

Anàlisi:

1.- En relació a la problemàtica d'aparcament per a residents en el barri, ha de manifestar-se en primer lloc, que el Pla General estableix entre els seus principis axiomàtics (descrits en l'apartat 1 de la Memòria Justificativa) la conformació d'una nova Palma, com a ciutat amb una mobilitat sostenible. Per a això, es proposa una nova estratègia de mobilitat, en coordinació amb el que s'estableix en el Pla de Mobilitat Urbana sostenible, fonamentada en el foment del transport públic, la intermodalitat i l'establiment d'aparcaments dissuasius que permetin una millor gestió de la mobilitat. Ha de manifestar-se que la proposta del Pla General en matèria d'aparcaments dissuasius és plenament congruent amb l'explicitada en el PMUS. És més, proposa la seva ampliació en resposta al nou model de ciutat confeccionat. En qualsevol cas, la previsió d'una reserva concreta d'una bossa d'aparcament és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció. Dit això, ha de manifestar-se que la sol·licitud plantejada en l'al·legació està (parcialment resolta) amb la regulació establerta per a l'ús d'equipament públic. En efecte, en la categoria d'equipament comunitari i subcategoria multifuncional de barri; l'objectiu principal d'aquests equipaments és albergar dotacions que qualifiquin el barri, a les quals els usuaris ordinàriament accediran a ell mitjançant formes de mobilitat sostenible i en la qual, amb caràcter compatible (accessori), podria habilitar-se l'aparcament, circumstància desitjada en l'al·legació. En tot cas, l'ús principal ha de ser el de dotació pública (davant la falta d'aquesta mena d'usos, manifestada en la pròpia al·legació). Serà l'ajuntament, amb el desenvolupament del projecte concret en aquesta parcel·la, el que estableixi els concrets

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

usos que han de desenvolupar-se en l'Equipament Multifuncional. Es considera oportú, en aquest sentit, atesa la motivació de l'al·legació presentada, i per a afavorir la participació ciutadana i la transparència, que prèviament a la redacció del projecte de l'Equipament Multifuncional, l'Administració sotmeti a consulta pública prèvia la relació d'usos que es pretenen incorporar i que, a la vista d'aquest procés de participació, s'adopti la decisió oportuna. Es proposa, en aquest sentit, acceptar de manera parcial l'al·legació plantejada.

2.- En relació a l'EQ0C/RG 33-04-E, ha d'assenyalar-se que, fins que com a no es produís l'adscripció al patrimoni públic de sòl de les parts indicades en l'al·legació, no podria el nou planejament establir la condició pública dels sòls. En aquest sentit no es considera necessari expropiar un edifici destinat a equipament religiós (especialment quan després de la reforma en 2015 de l'article 206 de la Llei Hipotecària, ja no s'admet la certificació eclesiàstica com a substitutiu del títol per a la inscripció de béns i que s'habilitarà un recurs per a revisar la immatriculació d'alguns immobles inscrits en favor de l'Església mitjançant simple certificació eclesiàstica quan existeixi títols o certificacions administratives contràries). No obstant això, es proposa ajustar la qualificació d'equipament religiós assignada en el document d'aprovació inicial exposat al públic, mantenint qualificada com a esportiu la part de la finca en la qual se situa el frontó, tal com es disposa pel planejament vigent. Es proposa incloure en la fitxa de l'equipament esportiu, en l'apartat 7.3 Observacions el següent: "*En atenció a la inscripció registral actual es presumeix la titularitat privada (del Bisbat) dels terrenys de l'equipament, sense perjudici de la possible revisió de la immatriculació per insuficiència de la certificació eclesiàstica i, conseqüentment, el reconeixement de la titularitat pública*". Es proposa acceptar de manera parcial, en el sentit manifestat, l'al·legació presentada en aquest apartat.

3.- En relació a la EL1a 33-02-E es proposa acceptar l'al·legació plantejada, en el sentit d'incorporar sòl públic en l'actualitat destinat a vial per a accés de residents eliminant-se així la possibilitat de la seva utilització com a aparcament públic. No s'inclouran part de la parcel·la catalogada, indicada en vermell en l'al·legació, en constituir aquest sòl domini privado.se proposa per tant, estimar de manera parcial l'al·legació en aquest apartat.

4.- El POD assumeix l'ordenació establerta en l'àmbit del Pla Parcial de Son Quint, que preveia una unitat d'execució encara per desenvolupar, i que el POD també assumeix de manera íntegra. En aquesta actuació s'inclou una parcel·la d'equipament, la posada en càrrega del qual s'alinea amb els objectius d'ordenació del Nou Pla per a aquest entorn, necessitat d'un major volum d'equipament. No es considera encertada, per tant, la sol·licitud de l'al·legació en aquest apartat, si amb això es redueix la cessió prevista en aquesta actuació. Qüestió diferent és que el POD permet que en la parcel·la d'espais lliures EL1a 33-02-E es puguin establir usos compatibles, entre els quals es troba el d'equipament sol·licitat en l'al·legació. Efectivament, l'article 3.7.2.3.1 del POD permet implantar -amb unes certes limitacions- elements accessoris necessaris (inclosos edificis o instal·lacions) per a desenvolupar la pràctica d'usos esportius, lúdics, culturals o al servei dels usuaris del parc. L'apartat 4 d'aquest mateix article 3.7.2, estableix una ocupació del 1,5% i una edificabilitat de 0,01 m²/m² per a la tipologia de parc EL1d, el que suposa en el present caso uns 1.372 metres de sòl a ocupar en els que es podrà desenvolupar uns 915 m² de superfície construïda. Es proposa en aquest sentit, acceptar l'al·legació presentada en aquest apartat, reservant-se el propi projecte de construcció de l'equipament pretès, la localització i emplaçament definitiu.

5.- El POD qualifica els sòls definits en aquest apartat de l'al·legació com a espais lliures. L'admissió d'accessos correspon a la gestió dels serveis municipals corresponents (parcs i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

jardins -d'una part- i mobilitat, d'un altre) que han d'adoptar la decisió conforme a la regulació vigent sobre ús del parc.

En l'article 3.7.2 apartat 3.3 del POD en els espais lliures únicament s'admet la creació d'una xarxa de recorreguts "no motoritzats" en superfície per a vianants, ciclistes i vehicles de mobilitat personal que permetin donar continuïtat a la xarxa de recorreguts ciclistes de ciutat.

No obstant això, en alguns casos singulars, s'han mantingut en espais lliures, recorreguts consolidats de trànsit de vehicles, per impossibilitat de connexió. No obstant això, aquests casos, han de ser avaluats pel Departament de Mobilitat amb la finalitat d'aplicar mesures de reducció o pacificació fins que es trobi alternativa a la supressió total.

6.- En relació a l'actuació aïllada referida (actuació viària en Mare Alberta), ha de manifestar-se que el Nou Pla en la següent fase haurà de procedir a una altra solució alternativa a la vista d'altres al·legacions i l'anàlisi més detallada del cost econòmic i social del traçat inicialment previst, que suposa la divisió de les instal·lacions docents i la posada en perill de la seva pròpia funcionalitat i viabilitat. Es proposarà com a alternativa, no obstant això, un traçat que discorrent per sòl rústic, a la vora de les pròpies instal·lacions educatives, aconsegueixi la connexió i descongestió de trànsit assenyalada. Quant a la regulació dels sentits del trànsit, haurà d'establir-se en el PMUS de manera coordinada amb la gestió municipal de trànsit, permetent-se en qualsevol cas la sol·licitud plantejada en l'al·legació, en plantejar-se en el POD un eix viari amb suficient secció per a un únic o doble sentit de circulació. Es proposa estimar de manera parcial l'al·legació plantejada en aquest apartat.

7.- Quant al canvi de qualificació sol·licitat en l'equipament EQ4b/DO 31-10-P, ha de manifestar-se que es tracta d'un equipament privat d'ús docent, per la qual cosa es proposa, en lloc de canviar la qualificació, ampliar la relació d'usos dotacionals de possible implantació, afegint-se a l'ús docent el soci cultural, de manera que pugui constituir-se de manera potestativa en ús principal de la parcel·la. En relació al EQ3a/DO-P 35-08-P respecte a la petició d'aparcament, com s'ha manifestat, pot constituir-se en ús complementari al principal d'equipament previst, ara bé, ha de ser en la gestió de l'administració amb competència en matèria educativa la que pugui autoritzar aquesta compatibilitat en el cas concret, igual que la possibilitat d'establir l'ampliació del centre de majors. Es proposa afegir la categoria de MB per a permetre aquest ús(amb l'autorització de l'administració competent) en la peça d'equipament EQ3a/DO-P 35-08-P. Quant a la previsió d'usos esportius en el EQ0b/DO/MB-P 29-11-P, es tracta d'un problema de gestió, ja que és un ús compatible amb el docent i amb el multifuncional de barri, permetent-se per part del POD el seu desenvolupament, si així s'estimés convenient per l'administració amb competències en matèria educativa, gestora d'aquest sòl. Es proposa per tant estimar de manera parcial l'al·legació en aquest apartat.

8.- En relació a la identificació i protecció dels camins rurals assenyalats, el Pla General ja identifica els carrers (en sòl urbà) i camins com a terrenys d'ús i de domini públic, la qual cosa suposa una garantia del seu manteniment. A més, proposa, en la major part dels trams viaris coincidents amb aquests, la implementació d'eixos amb carril bici i/o corredor verd associat, la qual cosa facilita el reconeixement i posada en valor dels camins històrics. No obstant això, facultativament (perquè així ho permet l'article 45.2 de la LUIB, fins i tot quan no estan prevists de manera expressa el planejament general) podrà redactar-se un Pla Especial per a la posada en valor dels camins històrics de Puigpunyent i Estellens (Son Quint) en el qual es procedeixi a inventariar-los de manera detallada i incorporar mesures

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

per a la protecció paisatgística i la seva posada en valor; a tal fi, el Pla Especial podrà formular propostes de disseny d'itineraris per als vianants i carril bici, sense perjudici del manteniment de la seva funció viària en aquells trams que resultin necessaris de conformitat amb el PMUS i la incorporació de la senyalística adequada per a la identificació del camí històric.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21705

Síntesis.
Al·legació 1.
A. Consideren insuficient les propostes recollides al Pla en matèria de regeneració, renovació urbana i funció social de l'habitatge. Sobre aquest tema, requereixen Document d'Informació, Anàlisi i Diagnòstic. Incloure aquests objectius al PG i no al POD.
B. Que el PG predetermini els criteris per a establir la participació social, la cooperació pública o públic-privada i els mecanismes de finançament habilitats per l'administració, per a empreses i particulars en aquestes actuacions.
C. Flexibilitzar els mecanismes de cooperació públic-privada.

Al·legació 2.
A. El caràcter preferent de la delimitació de les àrees de tanteig i retracte requereixen major precisió, perquè es considera vulnera el dret de propietat privada i provoca inseguretat jurídica. Aquesta mateixa norma 4.5.9. del Pla General es considera insuficient en la seva delimitació de les àrees afectades.
B. Se sol·licita annexar informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica de cadascuna de les àrees que es pretén delimitar, en virtut de l'art. 73 LUIB.
C. No consta haver donat audiència a les parts afectades.
Al·legació 3.
A. Ús inapropiat en la redacció del text, concretament referències bèl·liques o violentes.
B. Excloure el concepte i desenvolupament de superilletes proposat a la memòria justificativa (Pàg. 138).
C. És necessari incloure al PG una norma relativa a l'obligació d'un procés participatiu ciutadà per a aprovar un model de superilletess.
D. Incluir els camins escolars a la hipòtesi de les superilletes.
Al·legació 4.
A. Es considera no inclosa la transaccional aprovada al Ple sobre l'Estat de la Ciutat celebrat el 16 d'octubre de 2020, relativa a l'ampliació dels carrers i voreres dins el futur Pla.

Al·legació 5.

A. Prioritzar la millora dels barris existents abans que incrementar el sòl residencial i terciari, a més de considerar que existeix una insuficiència d'estudis relatiu a la capacitat de la ciutat.

B. La disposició addicional tercera LUIB requereix estudi de mobilitat dels grans centres generadors al planejament general.
C. Les àrees SUB 32-01, SUB 32-02 i SUB 52-02 tenen un informe negatiu per risc d'inundació. A més, hi ha noves àrees urbanitzables sense el preceptiu informe econòmic i financer justificat.

D. Proposa disminuir la superfície en m² destinades al comerç (Comerç petit: fins a 400 m², Comerç mitjà: entre 400 m² i 1.000 m², Gran comerç: més de 1,000 m² i fins a 3.000 m²) i aclarir si les zones de càrrega i descàrrega interiors són obligatòries en comerços amb 1500 m² de superfície de venda o totals (PECMA).

E. Declara la incompetència en matèria de carreteres de l'Ajuntament, a la vegada que sol·licita una revisió del pla de connexions a la zona de FAN MALLORCA I SES FONTANELLES.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Al·legació 6.
Al ple de l'Ajuntament de Palma de 27 de maig de 2021 hi es va acordar estudiar la manera de dotar de serveis a la zona C/ Pou Comú, 29.

Al·legació 7.

A. Critica el tractament dels mercats municipals com a comerços de barri, proposant un rang d'importància superior pel seu valor socioeconòmic.

B. Es considera que la ciutat de distàncies curtes, en la seva reducció del trànsit rodat, perjudica els mercats municipals i, en general, al municipi.

C. Que es considera incorrecte el plantejament per als vianants de la zona, apostant per major superfície d'aparcaments a la zona de mercats característics de la ciutat. Concretament: Per al barri Pere Garau i per al Mercat de Llevant es proposa crear zona ORA i aparcaments subterranis; sobre el barri Sta. Catalina s'oposen a la conversió en ACIRE; al Passeig de Mallorca se sol·licita ampliar la zona d'aparcament existent; *L'estudi de mobilitat del nou model de ciutat dins el marc de la revisió del planejament general de Palma* quant a la Plaça d'Espanya només es diu, de manera lacònica i inconcreta, que el traçat ha de garantir que la plataforma tramviària permeti els girs a la dreta, oblidant que també haurà de permetre als vehicles, que hagin accedit a la zona, la sortida cap a les Avingudes.

D. Que és necessari un pla estratègic de viabilitat dels mercats municipals.

Al·legació 8.

A. No apareix, i hi hauria de constar, el monument Sa Feixina al catàleg municipal de béns històrics protegits.

Al·legació 9.

A. Que cal detallar el concepte "eix cívic", "eixos d'activitats econòmiques" i "connectors verds urbans" i els requisits sobre aquest tema.

Al·legació 10.

A. Es proposen canvis en l'eix cívic proposat per a Plaza Progreso, concretament un bulevard des del Fortl, centre de la ciutat, a la Plaça d'es Pont i per extensió fins a Porto Pi i el Passeig Marítim; i crear en Sta. Catalina una concatenació de places: plaça Pau Gasals, Plaza Progreso, Plaza San Magín.

B. Es critica la falta d'accés al trànsit dels veïns de la zona sud de la Plaça Progrés, i es preveu inconvenients per a aquests veïns per suportar gran trànsit de vehicles enfront de les seves façanes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

C. Es proposa la conversió de la senda Sortida a Andratx en eix cívic: Senda que discorre pel carrer Comte de Barcelona i Espartero i li uneix el tram de Ramón y Cajal que formen un tram recte amb la mateixa secció (20 m) i connecta des de les avingudes el centre de la ciutat amb la Plaça des Pont.
D. Se sol·licita estudi detallat de les superilletes, per considerar no té la mateixa homogeneïtat, ni les grandàries de les noves cèl·lules urbanes són iguals, ni les carreteres tenen el mateix rang.
E. Pacificar l'eix diagonal (C/ Ramón y Cajal- Comte de Barcelona- C/ Espartero) que divideix Santa Catalina.
F. Desenvolupar el bulevard creat per les propostes anteriors (A, C, E).
G. Pacificar el carrer Rodríguez Arias que uneix la plaça Serralta amb l'eix i el carrer Desbach que uneix amb aquesta plaça els Molins del carrer Industria. També, pacificar el carrer Mir des de la Plaça Verge del Miracle i el carrer Cervantes des de la plaça Pau Casals fins a la plaça del Progres a fi d'unificar els serveis oferts per les tres places.
H. Reordenar el trànsit, fruit de la reconversió anterior, al nord pel carrer Monterrey i al sud pel carrer San Magín; conservar els dos ponts que travessen la Riera com a accés de trànsit rodat: la connexió amb l'Avinguda Argentina, un de sortida pel Carrer San Magín cap al centre de Palma i un altre d'entrada pel carrer Anníbal des del passeig Maritim.

Anàlisi.
Sobre l'al·legació 1:
El Pla General incorpora en la seva Memòria General tant la Memòria de Participació (120 pàgines) com la Memòria Social amb suficient contingut i detall, complint les exigències de la LUIB. A la Memòria Social s'analitzen l'estat de les diverses àrees urbanes i les situacions de vulnerabilitat.
Igualment al POD es justifiquen les mesures establertes als capítols 1.4 (L'Estratègia per a revertir l'obsolescència urbana de determinats barris), l'1.5 (Els Programes de Millora i Revitalització Urbana) i el 1.6 (La integració al POD de Palma del projecte "habitatge digni" Cala Major-Sant Agustí).
D'una altra part, en la normativa s'estableixen determinacions que asseguren la participació social al Capítol III del Títol I (Governança Territorial).
Finalment a nivell normatiu, al Títol IV Capítol IV de les Normes del Pla General s'estableixen les següents disposicions sobre revitalització i regeneració urbana:

- Norma 4.5.7: possibilitat de formular en qualsevol moment 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.
- Norma 4.5.8. Obligació d'elaborar Programes de Revitalització i Millora de Barris a les àrees de major vulnerabilitat. 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 que requereixen Programes de Revitalització podrà promoure la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació.
- Norma 4.5.9.: previsió de delimitació d'àrees per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.
- Norma 4.5.10, que regula l'allotjament dotacional.

Finalment, no es precisa que la normativa del Pla estableixi altres mitjans per a arbitrar la col·laboració pública-privada, perquè la LUIB ja els preveu.
En conseqüència, es proposa desestimar l'al·legació 1.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sobre l'al·legació 2:
La norma 4.5.9 del Pla General no estableix la delimitació d'àrees de tanteig i retracte i tampoc disposa l'obligatorietat de la delimitació; només estableix que l'Ajuntament de manera potestativa podrà delimitar aquestes àrees i, en aquest supòsit, estableix criteris per a la seva futura delimitació. Els criteris d'àrees preferents són lògics: àmbits d'actuacions de transformació als quals s'incompleixin els terminis de programació i comptin amb reserves d'habitatge protegit en major proporció; en àrees de reforma interior que requereixen reallotjaments (ARI Camp Redó i ARI Carrer Aragó) i en les Àrees Funcionals de major vulnerabilitat 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.

Al no establir la delimitació no és necessari incorporar Annexos de Sostenibilitat i en comunicar a propietaris. Si l'Ajuntament decideix la delimitació d'aquestes àrees haurà de seguir el procediment de l'article 77 LUIB conforme preveu l'article 107 LUIB.
En conseqüència, es proposa desestimar l'al·legació 2.
Sobre l'al·legació 3
A. En una Memòria de més de 2.000 pàgines poden utilitzar-se metàfores amb expressions de contingut bèl·lic; no s'expressa en l'al·legació quines són les expressions concretes i el context en què es formulen. No obstant això, es realitzarà una revisió del text per a detectar algun ús inapropiat del llenguatge i, si escau, procedir a la correcció.
B. El concepte de superilleta utilitzat a la Memòria és el concepte utilitzat en tots els estudis sobre mobilitat sostenible. La superilleta no és sinó l'aplicació de criteris de mobilitat sostenible. La superilleta representa una tàctica innovadora, transversal i integradora d'ordenació urbana que té per objecte recuperar l'espai públic per a les persones, reduir el transport motoritzat, promoure els estils de vida actius, aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques i mitigar els efectes del canvi climàtic. I per això, les superilletes compleixen el que es disposa en l'article 3 LUIB relatiu a les finalitats i atribucions que ha de complir l'activitat urbanística: es regeixen per l'interès general de l'urbanisme i el principi de desenvolupament sostenible.
El Pla el que fa és la definició indicativa o orientativa d'una xarxa bàsica de superilletes, el desenvolupament i la identificació explícita de la qual han de formar part de les finalitats ineludibles a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat al present Pla General.

En qualsevol cas, a la Memòria no s'imposa una solució de disseny per a les superilletes.
C. Encara que la programació i implementació de les superilletes ha de ser una decisió pròpia de la revisió del PMUS, es considera oportú acceptar l'al·legació relativa a assegurar la participació ciutadana en aquesta mesura.
Per això, en l'article 8.2.8 apartat 3 (relatiu a la priorització de l'execució de projectes d'intervenció en l'espai públic per a la recuperació total o parcial de les vies de trànsits secundàries no necessàries per al trànsit motoritzat general i la seva transformació en espais d'oci i gaudi ciutadà, d'ús per als vianants, carril bici i vehicles per a persones de mobilitat reduïda) es proposa incorporar la següent redacció: “En la implementació d'aquests projectes, tant en la formulació d'aquests, com amb caràcter previ a la seva aprovació, se suscitarà la participació ciutadana”. Igualment s'incorporarà aquest requeriment a l'article 5.1.7 del POD (Programa de Revitalització i Millora de Barris).
D. Al Pla General les superilletes són en si mateixes zones d'especial protecció per al vianant, inclosos els nens i nenes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A l'article 5.1.7 del POD ja es disposa que també es desenvoluparan Programes específics per a la millora de la qualitat urbana dels entorns dels col·legis. Aquests programes dissenyaran mesures que permetin eliminar o tranquil·litzar el trànsit de viaris secundaris i adaptar l'espai públic de l'entorn del col·legi amb la finalitat d'augmentar la seguretat i les condicions ambientals d'aquest; a tal fi es crearan sengles segures que permetin connectar el centre educatiu amb zones verdes existents.
Per això, es considera que aquesta part de l'al·legació es troba ja recollida en la normativa del POD.
En conseqüència, es proposa estimar parcialment l'al·legació 3.

Sobre l'al·legació 4
L'acord adoptat el 16 d'octubre de 2020 va ser una directriu amb la finalitat d' incorporar al Pla mesures per a l'ampliació dels carrers i voreres així com facilitar l'ampliació d'arbratge.
Aquesta directriu s'ha respectat en la formulació del Pla General i al POD. D'una part, s'estableixen en la Norma 2.1.14 del PG les superfícies mínimes de carrers i voreres tant en les actuacions de nova urbanització al sòl urbanitzable com als Plans Especials.

A més, el POD planteja l'ordenació detallada del sòl urbà al qual es preveuen múltiples actuacions de renovació urbana i actuacions aïllades que suposen millora en la secció del viari. Igualment es proposen millores puntuals d'alineacions que s'obtenen vinculades a l'obtenció de llicència d'edificació (article 29.2 LUIB).

A les altres zones del sòl urbà on la secció del carrer és petita, i no hi és possible plantejar alteracions de l'alineació pel seu grau de consolidació i inviabilitat econòmica, el que es proposa són les solucions de mobilitat sostenible, de recuperació de l'espai per al vianant.

Igualment s'estableixen millores en les condicions d'edificació que asseguren el creixement dels arbres al carrer i s'assegura un itinerari mínim lliure d'obstacles per al vianant en la vorera.

En conseqüència, es considera que l'acord plenari que s'expressa en l'al·legació 4 queda emplenat.

Sobre l'al·legació 5
A. Quant a la priorització de la millora dels barris existents abans que incrementar el sòl i sobre insuficiència d'estudis relatius a la capacitat de la ciutat.
El nou planejament general assumeix com un objectiu principal revertir l'obsolescència urbana de determinats barris. La intervenció proposada es centra, majoritàriament, a promoure actuacions de rehabilitació edificatòria que requereixen obres complementàries d'urbanització. Un dels seus objectius prioritaris ha de ser evitar que les intervencions provoquin l'expulsió dels veïns i veïnes d'aquestes barriades, dinàmica que caracteritza els processos de "gentrificació urbana" que els fan atractius a la iniciativa privada. La coordinació de totes aquestes actuacions es proposa realitzar a través de Programes de Millora i Revitalització de Barris que seran els responsables de la seva definició concreta i la seva programació temporal.
El Programa de Millora i Revitalització de Barri té per 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

1. La implementació de mesures de foment per a la rehabilitació de l'edificació i incorporació de solucions d'eficiències energètica i accessibilitat universal a les edificacions construïdes abans de 1990.
2. L'execució d'equipaments multifuncionals de barris en parcel·les qualificades com a dotacionals.
3. L'execució de projectes d'obres ordinàries d'intervenció a l'espai públic vinculada a la implantació de la mobilitat sostenible i recuperació de part de les vies de trànsit per al gaudi ciutadà.
4. Si és el 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.
5. Si escau, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.

Finalment, es recorda que la major part de les necessitats futures d'habitatge se satisfà al sòl urbà, sent el creixement al sòl urbanitzable de caràcter secundari.
L'oferta d'habitatges contemplada al pla general integra tres supòsits.

- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

Això significa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

I, a més, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent.

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista al Pla General, el 81,42% es localitza al sòl urbà i només un 18,58% al sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses al sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst al PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable davant d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides al PTIM. Per això, es dona satisfacció a l'exposat a l'apartat A de l'al·legació 5.

B. El Nou Pla sí que inclou (al contrari del que s`ha manifestat a l'al·legació) un estudi de la situació de la mobilitat, així com una sèrie de propostes per a la millora i implementació del transport públic incloses a l'Estudi Complementari denominat Estudi de Mobilitat del Nou Model de ciutat al marc de la revisió del Planejament General de Palma, al qual s'ha de remetre per a la comprensió de totes aquestes qüestions.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Aquest Estudi de Mobilitat del nou model de ciutat al marc de la revisió del Pla General de Palma dedica més de cent pàgines a l'explicació, justificació i anàlisi de les mesures proposades en aquest Pla, al costat de les seves potencials conseqüències sobre el teixit urbà. Aquest informe realitza una situació contextual prèvia basant-se en diferents Plans, estudis i informes per a conèixer els principals reptes que hem d'assumir, a continuació, es diagnostiquen els problemes existents que han de solucionar-se per a aconseguir l'objectiu de convertir Palma en una ciutat sostenible i equilibrada. Sota aquest context es proposen fins a cinc projectes claus per a la ciutat, amb la seva expressió detallada, objectius, problemes previsibles i les seves solucions. A més, i és qüestió plantejada per aquesta al·legació, s'inclou una previsió de la mobilitat generada (Pag 55 Estudi de mobilitat) i una anàlisi de l'impacte de la mobilitat nova generada per les actuacions de transformació proposades sobre les diverses xarxes de transport públic (Pag 67-91 Estudi de mobilitat).
Es proposa en aquest sentit desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

C. El nou Pla General ha establert noves determinacions per als àmbits del PGOU 1998 identificats com SUB 32-01, SUB 32-02 i SUB 52-02; fins i tot en algun d'ells (com Són Pardo) s'ha alterat la delimitació.

Les decisions adoptades al Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no només els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Es tracta, en definitiva, de reconèixer que «les formes dels elements naturals poden contribuir tant o més decisivament que les formes de l'edificació i de la urbanització, a conferir ordre i fer intel·ligibles els nous territoris urbans». D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-ho d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial.

En tot cas, la Zona de Flux Preferent (riscos d'inundabilitat) queda en sòl rústic o bé és sistema general d'espais lliures.
Els àmbits de sòl urbanitzable tenen al Pla el preceptiu Informe Econòmic i Financer.
D. Quant a la redacció de l'article 2.1.5, no cal presumir que la redacció donada sobre la tipologia d'establiments comercials suposa que el nou Pla aposta per les grans superfícies. Aquest precepte (l'article 2.15 del POD) estableix els diversos usos detallats en els quals es divideix l'ús comercial; aquesta classificació es fa conforme al Pla insular d'equipaments comercials (PECMa) aprovat. El POD necessita definir l'ús d'Equipament Comercial d'abast territorial Comarcal i d'abast territorial Insular (superiors a 4.000 m² de superfície comercial) perquè ja existeixen autoritzats a la nostra ciutat i no poden deixar-se en situació jurídica d'inadequació. La normativa del POD s'ajusta a l'establerta en el PECMa vigent. El POD seguint el mandat del nou PG es limita 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 a implantar els esmentats tipus d'equipament comercial hauran de ser formulades en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial dins dels límits del Pla General i incorporant l'estudi de mobilitat generada previst en l'article 69 del PECMa. Els límits són importants. A les fitxes del Pla General s'estableix per a cada sector l'edificabilitat mínima amb destinació a usos de serveis terciaris. En cap cas, l'edificabilitat per a ús comercial podrà ser superior a l'establerta com a màxima per als usos de serveis terciaris en la seva corresponent fitxa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, es proposa desestimar aquest apartat.
E. L'Administració competent en les carreteres d'interès supramunicipal és el Consell.
Sense perjudici de la competència del Consell per a ordenar els enllaços i rotondes que connecten el complex d'oci del FAN amb la carretera insular, és cert que a la Memòria del Pla es realitza una proposta del Nus de Ses Calafates (com es fan unes altres de característiques similars). Aquesta proposta s'emmarca en l'estratègia denominada en el document els "nusos del canvi", per als quals la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbanes adjacents i evitar el "efecte barrera" que provoca la configuració actual. Per a intentar aconseguir aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos de solucions" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plànols d'ordenació). Però, a més, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, a l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:
En l'apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes claus de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es produeixen a cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.
A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades al Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).
En qualsevol cas, en el pròxim document del Pla General quedarà clar que les propostes que es realitzen sobre "els nusos del canvi" tenen el caràcter de recomanació a l'efecte de que puguin ser avaluades pel Consell i ser incorporades en la revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia. Les propostes del nus del canvi quedaran expressades en la Memòria del PG amb aquest caràcter indicatiu o de recomanació; i en els plans d'ordenació s'expressaran els traçats actuals viaris i les zones de reserves establertes en el PDS actual.
En conclusió, es proposa estimar aquest apartat de l'al·legació 5.

Sobre l'Al·legació 6.
En relació a l'al·legació sobre proposta presentada i aprovada en el ple de l'Ajuntament de Palma sobre C/POU COMÚ,29 de Establiments, ha de manifestar-se que als plans d'ordenació del POD (fulla F8), el Camí del Pou Comú 29, s'identifica com de Manca d'Infraestructures (ombreig ratllat de color marró). La manca d'infraestructures es defineix (article 1.4.2) com aquell vial que no té executat tots els serveis urbanístics bàsics identificats en l'article 22 de la LUIB, per la qual cosa les parcel·les que tenen com a façana a aquest, no tenen la condició de solar. Es dona compliment així en el document del POD a la sol·licitud plantejada a l'al·legació. S' ha de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

manifestar a més que, en aquest cas, és d' aplicació el que disposa l' article 5.1.4 en relació al deure de compleció de la urbanització dins les actuacions edificatòries en sòl urbà. Aquest precepte és conforme amb la previsió de l'article 29.2 de la LUIB que imposa a les persones titulars de parcel·les cedir el sòl necessari per a ser destinat a vial (en aquest cas ampliació del camí) i l'execució de les obres necessàries de compleció perquè les parcel·les mereixin la condició de solar .

Es proposa estimar de manera parcial l'al·legació 6.

Sobre l'al·legació 7.

Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Santa Catalina tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.

Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".

A la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". Allò que pretén posar-se en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centres comercials oberts en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat,

D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi climàtic i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.

El Pla General segueix les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials), ja que entre altres indicacions preveu que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels mercats com a equipaments comercials de barri. Quant al desenvolupament i impuls d'aquests àmbits el PECMA preveu altres instruments d'intervenció diferents del Pla General com, per exemple, els plans de centres comercials urbans, la iniciativa dels quals es pot dur a terme per l'administració o per associacions d'establiments comercials.

D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de redacció; aquest instrument és el que ha d'estudiar la viabilitat i repercussió de la concreta proposta d'ampliació de l'actual aparcament de Passeig Mallorca cap al parc de Sa Feixina. En principi, la possible ampliació de l'aparcament de Passeig Mallorca cap a la Feixina no sembla

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

hagi de ser necessària perquè les necessitats de la zona quedaran cobertes amb l'aparcament previst en Plaza Progreso, però en tot cas aquests serien temes a avaluar al nou PMUS.
L'ampliació de les places d'aparcaments de ORA sol·licitats per a Pere Garau i el Mercat Llevant és una qüestió a decidir a l'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de conformitat amb els criteris del PMUS. A més, quant al Mercat de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ja es va fer una proposta (resultat d'un concurs d'avantprojectes) per a poder renovar completament la Plaça i el mercat de Pere Garau fent sota un gran aparcament públic que complementaria el ja existent. Aquesta possibilitat sempre està habilitada pel planejament (tant el vigent com la revisió en tramitació) ja que es tracta d'un espai de titularitat pública, però en tot cas ha de ser la revisió del PMUS amb el seu procés de participació corresponent el que determinin aquesta actuació.
El Pla Especial de Santa Catalina ha tingut una àmplia participació i ha estat aprovat recentment, per la qual cosa les seves propostes estan plenament vigents, i han d'assumir-se. Esmentar que al Pla Especial de Santa Catalina es preveu la creació d'un gran aparcament públic sota la Plaça Progrés situada a poc més de 100 metres del mercat i que complementaria al ja existent en Passeig Mallorca que està situat a uns 250 metres del mercat.
El disseny del traçat del tramvia per la Plaça d'Espanya està sent estudiat amb profunditat. En tot cas, l'execució del tramvia serà un element d'enfortiment del centre i, per això, del Mercat de l'Olivar.
Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui trasllada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.
En conclusió: es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la "ciutat de les distàncies curtes".
Sobre l'Al·legació 8
Respecte al monòlit de Sa Feixina, és la veritat que la Sentència de la Sala del Contenciosos del Tribunal Superior de Justícia 481/2021, de 26 de juny de 2021, va confirmar la sentència núm. 94/2020 de 27-02-2020 del Jutjat núm. 3 del contenciós-administratiu de Palma que anul·la l'acord del Consell denegant la catalogació com a Bé del Patrimoni Històric dels Illes Balears; la sentència obliga el Consell a realitzar la declaració de Ben pertanyent al Patrimoni Històric. La sentència de primera instància ja impedia la demolició del Monòlit decretada per l'Administració en aplicació de la legislació de Memòria Històrica i considera que compte amb valors mereixedors de protecció (tenint present els informes de la Reial Acadèmia de la Història i la de Belles arts de Sant Ferran i l'associació internacional de monuments *Icomos* per a defensar els valors del monument). Igualment considera que amb la modificació de 2010 es van eliminar els vestigis ideològics que requereix la legislació de Memòria Històrica.
La informació que s'ha trasllat per l'Oficina del Pla és que el Consell va presentar recurs de cassació, per la qual cosa fins a la seva resolució se les aplicará automáticamente no pot considerar-se la sentència ferma i vinculant.
En el cas que el Tribunal Suprem confirmi la sentència i procedeixi el Consell a emplenar-la, la declaració de Monument del Monòlit automàticament provocarà que la protecció derivada d'aquest reconeixement com a Bé del Patrimoni Històric Insular sigui prevalent -així com el seu règim jurídic- a les determinacions del Pla General, de manera que el Monòlit serà considerat amb el Nivell A. Igualment, a partir d'aquest moment podrà iniciar-se el procediment d'innovació del Catàleg del POD per a la inclusió formal del Monòlit com a ben catalogat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A tal es proposa incorporar un apartat 2 a l'article 7.4.11 del POD amb la següent redacció: *"Els béns que després de l'entrada en vigor d'aquest Pla siguin declarats pel Consell Béns d'Interès Cultural i inscrits en el Registre Insular se'ls aplicarà automàticament el règim general establert per al Nivell A1 als articles següents sense perjudici de l'aplicació prevalent de les condicions específiques de la declaració que formuli el Consell.*
En el cas que els immobles declarats pel Consell com a Bé d'Interès Cultural no estiguessin catalogats, genera l'obligació de procedir a la iniciació en el termini màxim de 6 mesos d'expedient d'ampliació del present Catàleg per a la inclusió del bé de conformitat amb la seva declaració. En tot cas, serà d'aplicació automàtica el que s'estableix en el paràgraf anterior a l'efecte de la seva immediata consideració amb el Nivell A1."
En el cas que es deixi sense efecte la sentència recorreguda, serà vinculant la resolució del Consell relativa a la inexistència de valors de patrimoni històric i correspondrà a les Administracions competents que han de vetllar pel compliment de la legislació de Memòria Històric prendre la decisió ajustada en dret que correspongui.

Sobre l'Al·legació 9
Des del punt de vista metodològic es completarà la Memòria d Ordenació per a millorar els conceptes de "eix cívic", "eixos d'activitats econòmiques" i "connectors verds urbans"-

En qualsevol cas, ja es defineixen alguns:
Eix cívic: Aquell conjunt de carrers disposats per a l'ús i gaudi del vianant, que facilita el desplaçament, per les seves distàncies curtes i desmotorització del trànsit, i aglutina una sèrie de serveis bàsics al seu voltant, tant econòmics, com serveis públics, espais lliures, etc.
Connectors verds urbans: Franges enjardinades que connecten amb els espais verds de la ciutat, aquests es caracteritzen pel seu ampli mobiliari urbà, exclusió del trànsit en la zona i espais arbrats. Busquen l'harmonia de les zones verdes amb l'urbà. Per a més informació és necessari analitzar l'apartat 8.2.2.2 *Delimitació dels corredors verds* (Diagnòstic de la Infraestructura Verda).
Els eixos d'activitats econòmiques no compten amb una definició precisa però s'explica el seu sentit i abast a la Memòria del POD: tenen la funció de complementar els eixos cívic i tenen per objecte les parcel·les que estiguin localitzades donant enfront d'algun dels eixos d'activitats econòmiques quan tinguin la qualificació d'alguna zona d'ordenança amb ús residencial plurifamiliar i, a més, tingui atribuïda pel planejament més de quatre plantes.
En conclusió, es proposa acceptar l'al·legació 9

Sobre l'Al·legació 10

En l'àmbit de Santa Catalina, al qual es refereix l'al·legació, s'ha aprovat recentment un Pla Especial d'Ordenació després d'un amplíssim període de participació ciutadana, i que el Pla General i el POD assumeixen com una àrea de planejament incorporat, per considerar que s'ajusten a la realitat del barri. En el mateix Plá ja es contempla la proposta de generar un vincle entre el sector nord i sud del barri que actualment es troba dividit per l'eix que travessa el sector als carrers Espartero-Conde de Barcelona i que fracciona globalment el barri i fins i tot l'espai públic de la Plaça Progrés en peces petites amb poques possibilitats de gaudi com a espais lliures molt qualificats. També es proposa la millora de la relació interna del barri amb els espais públics i zones verdes possibilitant la incorporació d'arbratge d'alineació que millorin ostensiblement la qualitat de vida del conjunt. Així com la redefinició i ordenació del sistema d'accessibilitat, circulació viària, i transport de persones i mercaderies, promovent la dotació suficient de places

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'aparcament i la incorporació de plataforma única agrupant diferents illetes del barri de Santa Catalina.

En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, *adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla.* (article 39 LUIB).

El desenvolupament d'aquests criteris i l'establiment concret de mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

Entre les mesures adoptades pel Pla General destaca, la definició indicativa o orientativa d'una xarxa bàsica de superilletes el desenvolupament i la identificació de la qual explícita ha de formar part de les finalitats ineludibles a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat al present Pla General. A partir d'aquesta identificació s'haurà de procedir a la implementació d'aquest model de manera progressiva possibilitant escometre les accions de pacificació i reordenació del trànsit plantejades a l'al·legació.

L'aportació realitzada per l'al·legació es considera de gran interès. No obstant això, no correspon al Pla General i al POD assignar sentits de trànsit en la xarxa de carrers de Palma per resultar una decisió que excedeix el nivell de resolució exigible a un instrument d'ordenació urbanística d'aquestes característiques. Per això, formalment es proposa desestimar aquesta al·legació; no obstant això, pel seu interès se suggereix que la Gerència d'Urbanisme la traslladi al Departament de Mobilitat per a la seva consideració i possible implementació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21761

Síntesi.
La presenta al·legació planteja les següents qüestions en relació amb el sector SUB 58-01.
1. Subdividir l'àrea de repartiment multisectorial en la qual es troba inclòs el sector SUB 58-01 en dos unisectoriales, eliminar la càrrega de sistema general adscrit proposta i incrementar l'aprofitament per a compensar la, en la seva opinió, baixa rendibilitat econòmica d'aquesta actuació.
2. Incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.
3.Excloure del sector la zona on es troben els habitatges existents en sòl rústic.
4.Augmentar a sis anys el termini d'inici per a les obres d'edificació de l'habitatge protegit.
5.Modificar la programació del sector a "prioritat alta".
6.Modificar la delimitació del sector en el límit amb l'Autovia d'Inca

Anàlisi.
PRIMER.

En la següent fase es tornarà a comprovar la viabilitat econòmica de cada sector, millorant l'anàlisi prèvia ja realitzada en fase d'aprovació inicial i millorant la seva metodologia.

En sòl urbanitzable, l'àrea de repartiment està constituït pel sector (més els sistemes generals adscrits) o bé, per diversos sectors que conformen una àrea de repartiment multisectorial. Per això, l'article 30.2.b) es refereix a la cessió en els següents termes: "b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament mig corresponent al sector o, en el seu cas, a l'àmbit multisectorial en el qual el planejament l'hagués integrat."

La raó que en sòl urbà cada àmbit de transformació sigui una àrea de repartiment obeeix al fet que en aquest cas s'intervé a la ciutat existent, ordinàriament en sòl urbanitzat, per la qual cosa no poden establir-se àmbits de distribució d'aprofitaments interterritorials.

No obstant això, en sòl urbanitzable, encara que és possible la delimitació multisectorial, la preferència de la LUIB és per la delimitació uni-sectorial (sector més sistemes generals adscrits) per a conformar cada àrea de repartiment. Així es dedueix de l'article 37.d) de la LUIB.

Doncs bé, el PG en el seu document d'aprovació inicial ha seguit els referits mandats de la LUIB: en sòl urbanitzable, amb caràcter preferent cada sector constitueix una àrea de repartiment (amb els sistemes generals que corresponen per a complir la Norma 9 del PTIM dins del sector o adscrits) i només en un cas, s'ha formulat una àrea de repartiment multisectorial per a assegurar el compliment de la Norma 9 del PTIM (20% de superfície de sistemes generals en sectors de creixement), quan no podien complir aquesta determinació amb sistemes generals en el seu interior o confrontants. Aquest és el cas de l'Àrea de Repartiment conformada pels sectors SUB 58-01 i SUB 58-02 més els sistemes generals adscrits SGEL/PJ-P 01 i SGEL/PJ-P 59-02

D'altra banda, l'article 24 de la LUIB en els seus apartats 5 i 6 determina com ha de realitzar-se el càlcul d'aprofitaments i l'atribució de coeficients de ponderació.

Per tant, per a verificar la igualtat i homogeneïtat no pot recórrer-se a la simple comparació dels índexs d'Aprofitaments Mitjans de les diverses àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial, com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

correspon a l'ús urbanístic característic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant (característica), entre els diversos àmbits de les actuacions de transformació. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.

D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor de repercussió que valora un metre quadrat d'edificabilitat d'aquest ús majoritari en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat; establert el valor de la unitat s'atribueix per comparació econòmica (valori repercussió) la resta de coeficients de ponderació.

D'aquesta manera, que imposa l'article 24 de la LUIB s'han realitzat els càlculs d'aprofitament i atribució de coeficients de ponderació en el si de cada àmbit d'actuació de transformació i, per tant, de l'àrea de repartiment.

Ha de significar-se que no tots els àmbits de desenvolupament tenen igual atribució d'edificabilitat ni distribució d'usos. El territori és molt divers, tenint capacitats de transformació específiques en funció dels condicionants que es presenten (ambientals, servitud de protecció del domini públic natural, d'infraestructura, presència de riscos etc). El PG en les diferents zones territorials ha pretès atribuir uns criteris generals d'ordenació per a cada àmbit de transformació que s'integren en la zona. És a dir, en les zones d'eixample de ponent, les decisions sobre edificabilitat, densitat i distribució d'usos són idèntiques. En canvi, existeixen zones amb menors capacitats d'intensitat per la presència d'elements naturals rellevants; en altres zones, per incidència de la servitud acústica de l'aeroport, l'ús residencial no és possible implantar (pel que no pot establir-se determinacions idèntiques a sectors que estant en la mateixa àrea de Platja de Palma no tenen aquesta limitació).

En tot cas, en la següent es valorarà la possibilitat de subdividir l'Àrea de Repartiment multisectorial en la qual estan inclosos els sectors de so Cladera en dues àrees de repartiment diferenciades de caràcter unisectorial.

Referent a això , no hi ha dubte que l'exigència del PTIM que cada sector de creixement hagi de comptar amb un mínim del 20% de sistemes generals interiors afavoreix la independència de cada sector en relació a la decisió sobre l'àmbit d'àrea de repartiment.

D'una altra part, les possibilitats d'adscripció de sistemes generals exteriors a un sector depenen en última instància de la capacitat interior del sector en relació amb la capacitat de comptar amb superfícies aptes per a l'edificació i de la capacitat d'intensitat edificatòria d'aquestes; de manera que a menor capacitat d'acolliment d'aprofitaments lucratius a l'interior del sector, menor capacitat d'adscripció exterior. D'aquesta manera s'evita delimitació de sectors i àrees de repartiment desiguals o inviables.

En el cas, que es consideri que els sectors compten amb capacitat d'obtenir terrenys de de sistemes generals s'adscriuran al propi sector.

Finalment, indicar que la densitat assignada al sector s'entén adequada per a garantir el principi de compacitat que inspira el creixement urbà proposat en el Pla General. No obstant això, es

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

valorarà la possibilitat d'ajustar aquest valor per a aconseguir una densitat eficient (a l'entorn de 60 habitatges(hectàrees).

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat en relació a la densitat i al criteri preferent d'àrea de repartiment unisectorial, sense perjudici que aquesta última qüestió dependrà de la comprovació final de la viabilitat del sector resultant després del període d'informació pública

SEGON

Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Aquesta, en definitiva, és una de les claus que subjeuen en la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.

Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri s'ha sustentat a classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent. No obstant això, cas del Torrent Gros, s'ha qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures part de la zona de flux preferent amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic fluvial la superfície del qual ha de ser obtinguda per expropiació. Per a fer viable a efectes econòmics aquesta proposta el Sistema General s'ha restringit a una franja de 30 metres de latitud a partir de la línia de domini públic hidràulic.

La parcel·la en qüestió es troba inclosa, en part, en el Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P 53-02 P pertanyent al Parc Fluvial del Torrent Gros element determinant de la Infraestructura Verda proposta en el Pla General. La resta de la parcel·la, que es troba inclosa en la zona de flux preferent, ha quedat classificada com a sòl rústic protegit.

Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en les següents raons:

1r) En primer lloc, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic la zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones. Per això, segons l'apartat 2 de l'article 9 bis d'aquest Reglament, en la zona de flux preferent solo s'admeten, de manera excepcional, obres destinades a la conservació i restauració de "construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua" sempre que mantingui el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el seu condicionament museístic. Per això, aquestes limitacions fan que hagin de quedar exclosa de qualsevol actuació de transformació de nova urbanització.

2n) En segon lloc, el vigent PTIM inclou la totalitat de la parcel·la de l'al·legant en una Àrea de Transició d'Harmonització. Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

una diferenciació), va identificar en les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seva proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dóna en el Pla General de Palma.

En conseqüència, és contrari als criteris de la Norma 7 del PTIM incorporar com a sòl urbanitzable aquests terrenys identificats com a sòl rústic AT-H; perquè només es permet pel PTIM en el cas d'esgotament de la AT-C; i a Palma no s'han esgotat els sòls AT-C

3r) A més, l'àmbit es troba inclòs en l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", entre els objectius d'ordenació de la qual es troba: (a) la racionalització de l'ocupació del sòl per a això, òbviament, la preservació com a sòl rústic de les ATH resulta fonamental, (b) la creació d'un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental, i (c) prohibir en sòl rústic usos , com els industrials, incompatibles amb les àrees residencials.

4t) Per tant, encara en la hipòtesi de desaparició de la regulació de la Norma 7 del PTIM, la incorporació dels terrenys de AT-H en l'àmbit del sector es presenta inviable: el SUB 58-01 es tracta d'un sector que ha de ser ajustat perquè les parcel·les amb edificacions (que ja existien a la fi del segle passat) en la següent fase han de quedar excloses (per a no dificultar la gestió del sector); això farà que la superfície del mateix ha de disminuir; el sector compta amb una superfície de sistemes generals interiors del 20% de l'àmbit del sector. Per això, la incorporació dels terrenys objecte de l'al·legació i d'uns altres de la zona inundable també en l'àmbit del sector(o la seva adscripció, en l'àrea de repartiment) suposarien una càrrega excessiu per a un sector amb una superfície lucrativa molt reduïda; i només amb unes solucions tipològiques d'alta intensitat (plurifamiliar amb grans altures), podria fer (teòricament) viable des del punt de vista econòmic l'actuació; no obstant això aquesta solució tipològica des del punt de vista territorial, ambiental i urbanístic ha de rebutjar-se.

Per tot l'exposat, es desestima la present al·legació d'incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.

TERCER

En l'anàlisi d'altres al·legacions, precisament de les persones que resideixen en les edificacions, s'ha decidit proposar l'exclusió de les parcel·les amb edificacions que compten amb més de 50 anys, com a manera de facilitar la gestió del sector.

Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades.

QUART.

El sòl urbanitzable SUB 58-01, una vegada hagi culminat les obres d'urbanització pertinent perquè les parcel·les lucratives adquireixin la condició de solar, tindrà la consideració legal de sòl urbà. Doncs bé, segons regula l'apartat 3 g) de l'Article 29 de la LUIB, entre els deures de les persones propietàries del sòl urbà es troba l'obligació d'executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui. En cas que no s'hagin determinat aquests terminis en el planejament, seran de dos anys com a màxim per a iniciar les obres i de quatre anys i mig com a màxim per a finalitzar-les.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El Pla General de Palma, davant la urgència residencial que presenta la ciutat per la inaccessibilitat d'una part substantiva de la població a un habitatge digne, ha entès oportú, convenient i necessari no incrementar els terminis establerts legalment. A més, no sembla tenir sentit que, d'una banda, se sol·liciti avançar la programació del SUB 58-01 a "prioritat alta" i, per un altre, es demani postergar l'inici de les obres d'edificació de l'habitatge protegit fins als sis anys una vegada els sòls adquireixin la condició d'urbà.
Per això, es desestima l'al·legació en aquest apartat.

CINQUÈ

La programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat el que pretén és "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. A més, cal ressenyar que la programació realitzada es troba vinculada amb la disponibilitat de recursos hídrics disponibles tal com se certifica en la Memòria Justificativa del Pla. Un excés de sectors programats en prioritat alta podria ser causa d'insuficiència d'aquests recursos que resulten determinants claus per a garantir la viabilitat ambiental del Pla General.
Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament, perquè el govern municipal (que a cada moment dirigeixi la ciutat), legítimament, adapti i concreti la programació de les actuacions a la política urbanística que pretengui impulsar en cada període quadriennal, atenent criteris propis i nous requeriments sobrevinguts que poguessin anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar de satisfer les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat.
En aquest sentit, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix uns criteris de flexibilitat perquè la programació de pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que "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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB."

No obstant això, per la posició territorial en què es troba el sector, no pot ser de prioritat alta la seva programació, precisant que siguin prioritaris altres sectors amb major faciliteu d'accés a les infraestructures i que aporten major quota d'habitatge protegit.

Es desestima l'al·legació en aquest apartat.

SISÈ.

En el document d'aprovació inicial del nou Pla General la delimitació del sector SUB 58-01 es fa coincidir amb la línia longitudinal exterior de la zona de protecció territorial de la carretera (article 31 de la Llei 5/1990 de Carreteres IB). Aquesta zona de protecció segons l'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, han de ser classificades com a sòl rústic protegit i no poden incloure's en la delimitació del sector, excepte que tinguessin la classificació d'urbanitzable a l'entrada en vigor de la Llei 5/1990, que no és el cas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes expressats en l'anàlisi

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21811

Síntesi.
Encara que s'aposta per la intermodalitat amb actuacions per a millorar el transport públic fins a l'Hospital de Son Espases, la gran majoria de la població de la barriada es Secar de la Real no té accés directe a l'Hospital caminant o amb bicicleta. Sol·licita que el Pla Especial de Son Espases tingui en compte en l'ordenació les necessitats de l'hospital sinó també la de tots els veïns. Igualment, la ubicació actual de l'heliport en la proximitat de les cases del camí de Son Espases genera molèsties i ha de localitzar-se en una posició més adequada dins dels terrenys de l'hospital.

Anàlisi.
L'ordenació del Pla Especial del Sistema General de l'Hospital Universitari de Son Espases està condicionada per l'article 18 del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre i la Disposició final primera del Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics. En l'actualitat la formulació del Pla Especial s'ha iniciat a fi de donar compliment a la nova redacció del punt 5 en l'article 18 del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre. En conseqüència, és previsible que abans de l'entrada en vigor del nou Pla General, el Pla Especial es trobi aprovat.
En el document esborrador del Pla Especial d'ordenació d'aquest sistema general, entre altres objectius principals, s'estableixen els següents: -Facilitar la permeabilitat per als vianants i ciclista de l'àmbit del Pla Especial i la seva connexió amb la xarxa d'itineraris de l'entorn circumdant, millorant tant l'accés al centre hospitalari com la continuïtat dels recorreguts i la seva connexió amb l'estructura d'eixos cívics de la ciutat de Palma. -Configurar una àrea d'accés preferent, potenciant l'accessibilitat per als vianants i les maneres de transport públics, dotant-ho de major qualitat espacial, millorant les seves condicions d'accessibilitat i la seva connexió amb la nova xarxa d'itineraris de l'àmbit i amb l'estructura d'eixos cívics de la ciutat.
En conseqüència, l'Ajuntament de Palma, com a òrgan competent per a l'aprovació definitiva del Pla Especial (si bé es troba subjecte a les condicions generals d'ordenació establertes en l'article 18 del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre i la Disposició final primera del Decret llei 1/2018, de 19 de gener) haurà de verificar si l'objectiu d'accessibilitat per als vianants i xarxes ciclistes es realitza també des del barri de Es Secar de la Real. En qualsevol cas, en la fitxa del PG del sistema general, a més de la remissió al contingut article 18 del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre i la Disposició final primera del Decret llei 1/2018, de 19 de gener, s'establiran com a objectius d'ordenació complementaris del Pla Especial el d'assegurar l'accessibilitat per transport públic, la connexió per als vianants i ciclista amb Palma i els barris confrontants així com la preservació paisatgística de l'entorn del Monestir de la Real.
D'una altra part, no es considera que el PG o el POD siguin els instruments adequats per a definir la posició de l'heliport de l'Hospital d'interès general balear, sinó que ha de correspondre al Pla Especial; qüestió diferent és que l'Hospital es doti d'un Pla acústic que verifiqui el compliment dels objectius acústics també a l'entorn de la localització de l'heliport.

Conclusió.
Es proposa estimar parcialment, en els termes exposats el contingut de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21825

Síntesis.
Que amb coherència amb el nou PG aprovat inicialment on s'exposa la importància de dur a terme actuacions en infraestructures ambientals per evitar la inundabilitat excessiva de torrents i facilitar el drenatge sostenible; no es pot continuar permetent omplir d'enderrocs i deixalles el tàlveg i la llera de sa Riera per on circulen les aigües pluvials, així com la necessitat de realitzar-hi intervencions de restauració, com més aviat millor, per tal d'evitar possibles catàstrofes.

Anàlisi.
Es proposa incorporar al programa d'actuació la restauració del tàlveg del torrent Sa Riera en el tram es Secar de la Real per a l'eliminació de riscos, incloent la neteja, protecció i renaturalització del tàlveg.

Conclusió.
Es proposa admetre l'al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21903

Síntesi.
L'Associació de veïns manifesta que el nom complet i correcte del barri és: “es/El Secar de la Real”, sempre amb l'article. Sol·licita la correcció dels diversos errors ("Asecar", "Reial", "del Real") incorporats en els documents del Pla sobre la denominació del barri.

Anàlisi.
Efectivament s'ha comprovat que a vegades s'ha incorregut en error en la denominació del barri i que procedeix l'esmena.

Conclusió.
Es proposa acceptar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

21931

Síntesi.
Es presenten una sèrie d'al·legacions en relació al nucli de Es PIlarí. Se sol·licita l'obertura de nous vials sobre la parcel·la rústica en la vora aquest del nucli per a permetre una millora de l'accessibilitat i mobilitat, des de la carretera dels Meravelles. Se sol·licita l'adaptació del Nou Pla a la tercera modificació del Pla Territorial de Mallorca (aprovada inicialment) en relació a la suspensió de les àrees de creixement, i a l'interès general enfront de possibles classificacions especulatives de sòl, en entendre's que amb això es podria aconseguir l'obertura dels vials sol·licitada. Sol·licita el reconeixement com a sòl urbà d'una sèrie de parcel·les cadastrals, localitzades al sud del nucli en continuïtat amb aquest, destinant-se algunes de les mateixes a sistema general d'espais lliures. Així mateix sol·licita, l'obertura de l'antic camí a l'església i el canvi a ús d'espais lliures de les parcel·les rústiques cadastrals, 07040A05400151, 07040A05400131 i 07040A05400149. Sol·licita que no es permeti el creixement en les zones humides declarades, en relació a l'impacte en el paisatge. Sol·licita que se solucioni les mancances en matèria de mobilitat, assenyalant-se com un dels majors problemes per als veïns, en matèria de supressió de barreres arquitectòniques, enllumenat públic, sol·licitant-se de manera particularitzada una ronda per a vianants i ciclistes. Sol·licita que es faci un estudi de mobilitat específic amb participació ciutadana. Manifesta la seva disconformitat amb la qualificació del sistema general d'espais lliures SGEL/PJ-P 83-01-P. Sol·licita la conservació de la zona humida de Ses Fontanelles. Manifesta disconformitat amb la classificació del sector de sòl urbanitzable SUB/81-01 de Ses Meravelles podent-se destinar a espais lliures i del SUB/82-01 Vistalegre, considerant-se més propici en aquest cas el seu destí a equipament. Sol·licita que no es produeixi més creixement en la zona nord del nucli. Considera arbitrària i insuficient l'afecció "r" assenyalada a algunes parcel·les. Sol·licita la protecció d'elements patrimonials associats a l'antiga línia Santanyí-Palma que poguessin ser integrats en un itinerari paisatgístic.

Anàlisi.
En relació a la millora de la mobilitat plantejada, sol·licitant-se per a això la generació de nous vials i una ronda en la finca confrontant al nucli coneguda com a CaN Xoroi i qualificada en el Nou Pla com SGEL/PJ-P 83-01-P, és una proposta que no pot admetre's si amb això es pretén alterar o segregar la qualificació d'aquest sistema general. Una altra qüestió és la previsió en el projecte d'urbanització de millores d'accés per als vianants en el límit amb el sòl urbà.

En efecte, amb la proposta del Nou Pla, aquesta parcel·la passa a ser d'ús i domini públic, resolent la transició de la trama urbana amb la vora que suposa la carretera de Ses Meravelles.

La problemàtica de mobilitat que detecta una part de la població des Pil·larí és per a evitar l'actual concentració de sortides amb cotxe del nucli urbà pel carrer Baltasar Moyà al Camí de les Meravelles. Aquesta problemàtica es podria resoldre amb un adequat sistema de senyalització i incorporant un nou vial de connexió amb el camí de Son Fangs (El meu 60-12), acabant de prolongar el carrer Jaume Oliveres, previst a l'aprovació inicial. Així es reforça l'estructura viària articulada pel camí de Son Fangos podent dirigir el trànsit a través del camí de les Meravelles o el camí de la Síquia de Sant Jordi (Ma.-19A)

Un Sistema General d'Espais Lliures (SGEL) no pot ser creuat per viari rodat, per això s'ha d'evitar la fracturació del SGEL resolent la mobilitat com s'expressat en l'apartat anterior.

Per això, la connexió entre el carrer Baltasar Moya i el camí de les Meravelles, s'ha de plantejar mitjançant un traçat accessible a peu i bicicleta integrat en el nou Parc i que permeti un òptim recorregut fins a la parada de bus i el Camí de les Meravelles.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Amb la proposta que inclou el Nou Pla per a aquesta finca, transformant-la en sòl públic amb destinació a espais lliures, ja es pot materialitzar les millores de mobilitat sostenibles exposades.

S'ha de posar de manifest que el PTIM no preveu AT-C, àrea de transició de creixement en aquesta zona i, per tant, el nou planejament general no pot proposar una nova delimitació de sector de sòl urbanitzable al voltant del nucli de Es Pil.larí

En relació a la incidència de la III Modificació del PTIM, ha d'assenyalar-se que el cas que aquesta alteració estigués ja vigent, això no obligaria a adaptar la proposta de creixement del nou Pla General a aquesta III Modificació del PTIM. I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la següent Disposició Addicional Quinzena: *"Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació."*

Quant al reconeixement com a sòl urbà de les parcel·les assenyalades al sud del nucli, ha de manifestar-se que no compleixen amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no tenen serveis i no poden ser integrades al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. Les parcel·les no compten en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

Quant a l'obertura del camí de l'església i la consideració com a sistema general d'espais lliures de les tres parcel·les assenyalades, ha d'admetre's la proposta assenyalada, en ser congruent amb els objectius d'ordenació establerts pel nou model urbanístic territorial per a aquesta zona, permetent-se completar la trama urbana en aquest punt i articulant-se la zona dotacional de l'extrem nord-est del nucli, permetent-se amb la seva qualificació com a zona d'espais lliures la recuperació d'un camí històric, aportant identitat i llegibilitat al territori. Es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat.

La creació del SGEL al costat de l'església que es proposa es considera oportuna per la seva ubicació de centralitat, al costat dels equipaments i l'església, permetent alhora prolongar el carrer Baltasar Moyà per als vianants.

En relació a la connectivitat per a vianants a través del carrer de Muntanya per sobre de l'autovia i connectant amb el carrer de les parcel·les, podria ser una bona solució, ja que el carrer Meravelles no disposa de voreres amb amplària suficient i no existeix connectivitat amb la platja de Palma.

Es proposa determinar, amb caràcter indicatiu, un pas per als vianants-ciclista sobre l'autopista en el SG-IF comunicacions, per a ser proposat al Consell la seva execució en la modificació de Pla de Carreteres.

En relació a l'afecció "r" cal remetre's a la justificació que per a la consideració d'aquesta, es realitza en la memòria del POD, descartant-se en aquest sentit l'arbitrarietat assenyalada en l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Igualment, es realitzarà anàlisi detallada dels immobles indicats en l'al·legació per a verificar si compten amb valors per a ser catalogats.

En relació amb la petició de l'al·legació que no es permeti el creixement en les zones humides declarades, cal indicar que les zones humides s'han declarat sòl rústic protegit (AIN) i per tant no seran àrees de creixement. La zona humida del Prat del Pil-larí no està reconeguda com a tal en el PHIB, no obstant això, no s'ha desconegut l'inventari d'aiguamolls de WWF i així s'expressa en la Memòria d'Informació. Per això, s'ha categoritzat com a sòl rústic protegit AIN.

En relació amb les mancances en matèria de mobilitat, ja s'ha analitzat en els paràgrafs anteriors; es reitera que per a evitar l'actual concentració de sortides amb cotxe del nucli urbà pel carrer Baltasar Moyà al Camí de les Meravelles, la solució més viable és un adequat sistema de senyalització completat amb la connexió amb el camí de Son Fangs.

D'una altra part, el Pla protegeix la zona humida de Ses Fontanelles. La decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector identificada com l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008). De manera complementària, el nou Pla General proposa una reordenació de la zona ja urbanitzada de l'antic sector Ses Fontanelles per a millorar la continuïtat de la zona humida i el litoral.

En l'al·legació es mostra disconformitat amb la classificació del sector de sòl urbanitzable SUB/81-01 Meravelles i SUB/82-01 Vistalegre, sol·licitant sistema general d'espais lliures i equipaments. En relació amb aquests sectors ha de tenir-se present que tots dos estan delimitats en el planejament general vigent com a sòl urbanitzable.

Així, el nou planejament general assumeix íntegrament les determinacions de l'ordenació detallada del SUP 4 previst en el PRI de Platja de Palma, tenint present que aquesta actuació, denominada com SUB 81-01 en el Pla General i el POD, compta amb Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament el 20 de juliol de 2020. La seva desclassificació comportaria drets indemnitzatoris a satisfer per l'Ajuntament de Palma, que han de ser evitats quan no existeixen arguments evidents per a l'alteració de la classificació. En aquest cas, no es donen raons per a alterar la classificació com a sòl urbanitzable; aquesta classificació queda justificada per suposar un buit (que s'aprofita com a aparcament de vehicles) que queda inserit en l'estructura urbana i que té previst un nivell dotacional adequat als usos i edificabilitat que s'atribueixen.

En relació al sector SUB 82-01, el nou Pla General ha considerat procedent mantenir la classificació d'urbanitzable establerta en el PRI de Platja de Palma; no obstant això, modifica les determinacions en eliminar part de l'oferta turística per a implantar l'ús residencial amb reserva d'habitatge protegit. D'una altra part, s'ha acceptat l'al·legació per a preveure un pulmó verd que separi l'assentament de Ses Cadenes de la nova urbanització del SUB 82-01 Vista Alegre. Per tant, es dotarà l'àmbit d'un sistema general d'espais lliures que suposa un 20% de la superfície del sector.

D'una altra part, en relació a la petició que no es produeixi més creixement en la zona nord del nucli cal indicar que en la proposta de nou model urbà-territorial no es preveu aquest creixement, per la qual cosa s'impossibilita el mateix.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació als elements patrimonials que haurien de ser posats en valor i protegits, es proposa estimar la proposta en el sentit d'establir un itinerari paisatgístic sobre l'antiga línia Santanyí-Palma que tingui en compte aquests elements. Es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat. Igualment, s'estudiarà la seva inclusió en el catàleg.

En conclusió, es proposa estimar de manera parcial, l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21946

Síntesi.
L'al·legació sol·licita la inclusió d'espais per a aparcament d'autocars del transport discrecional en: antiga Estació d'Autobusos, Zona pròxima al Palau de Congressos i en els voltants de l'edifici GESA.

Anàlisi.
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla. (article 39 LUIB).
Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura a la ciutat entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els PMUS determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

En aquest sentit cal fer constar que en l'actual PMUS l'única referència a la problemàtica dels autobusos turístics i discrecionals es produeix en la seva Mesura 48, en la qual planteja una revisió de les parades d'hotels perquè aquestes reuneixin les màximes condicions de seguretat i accessibilitat. També es manifesta el diàleg amb el sector perquè avaluïn la possibilitat d'utilitzar l'estació d'autobusos com a espai per a deixar o recollir els turistes, la qual cosa permetria crear un itinerari per als vianants que travessaria Centri Ciutat, amb el que això implicaria de dinamització del comerç.
Finalment, en relació amb els aparcaments dissuasius, tal com queda confirmat en l'Estudi de Mobilitat, la proposta del Pla General en matèria d'aparcaments dissuasius és plenament congruent amb l'explicitada al PMUS, estenent-la als següents punts: a Son Sardina (186 places); en l'enllaç entre la carretera de Puigpunyent i el Camí del Reis (mínim de 1.000 places més les existents a Son Moix); en l'àrea de Sa Teulera (mínim 500 places); en l'entrada des de l'Autovia d'Inca (900 places); en el nus de Porto Pi (350 places); en el nus de Son Bordoy (1.500 places, realitzant un ajust de la posició del proposat en el PMUS a El Molinar); en l'entrada de la carretera de Manacor vinculada a l'Hospital Universitari de Son Llàtzer (500 places) i al nord del polígon Son Castelló vinculat a la compleció de la Ma.-30 (900 places). Com pot observar-se, la localització d'aquests punts d'intercanvi modal és congruent amb la proposta de millores d'accessos contemplada en el PDMIB en relació amb la Via Cintura. A aquestes, el Pla General incorpora dues noves ubicacions a l'Antiga Presó (200 places) i a Son Güells (500 places), vinculades a les Actuacions de Transformació Urbanística propostes en tots dos espais.
No obstant això, atenint a la demanda plantejada en aquesta al·legació, el nou Pla General valora la possibilitat d'implementar una reserva de places d'autobusos turístics i discrecionals en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

determinats aparcaments dissuasius situats en localitzacions pròximes a les contemplades en la present al·legació.
En concret:
a) en la fitxa de l'equipament SGEC/AI 54-02 (antiga estació) es pot habilitar, en coordinació amb l'administració competent, un aparcament per a autobusos en l'espai lliure de parcel·la sempre que no s'alteri la funcionalitat de l'equipament ni la del parc confrontant.
b) d'una altra part, tenint present que en la zona pròxima al Palau de congressos i edifici GESA no hi ha disponibilitat de parcel·les per a la finalitat perseguit, es podria localitzar més al nord, en vora aquest de Distrit de Innovacio (en l'extrem aquest d'Av. Mexico); per això, es proposa afegir en la fitxa del SGELPJ-P 72-03-E en observacions que es permetrà, en coordinació amb l'administració competent, l'aparcament d'autobusos en el bord nord de l'espai lliure, sempre que es garanteixi la continuïtat del parc en contigüitat amb el torrent en el seu bord sud.

La Revisió del PMUS ha de constatar la viabilitat d'aquestes propostes i programar l'execució d'una o de les dues possibilitats en funció de la resta de propostes sobre mobilitat de la ciutat.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat, es proposa estimar parcialment la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21950

Síntesi.
L'Agrupació Empresarial de Servei Discrecional de Mercaderies de Balears que el Pla General de Palma identifiqui un Centre Integrat de Transports, proposant la seva localització en els marges de l'autovia de Manacor (Ma. 15).

Anàlisi.
No hi ha dubte que la logística és una activitat de gran rellevància per a l'optimització del funcionament socioeconòmic d'un territori insular com Mallorca. Les necessitats de proveïment via marítima i el seu repartiment, mitjançant transport terrestre, als centres de producció i consum de l'Illa és una realitat inqüestionable i indefugible.

En les proximitats de l'autovia de Manacor no existeix sòl urbanitzable amb capacitat de generar un sistema general amb destinació a centre integrat del transport. Igualment, tampoc existeix capacitat d'integració d'aquesta tipus de Centro en actuacions de renovació del sòl urbà, donada la superfície de terrenys precisades per a això (20 hectàrees).

La cerca de terrenys amb preus més baixos que faciliti l'adquisició i faci viable l'actuació ha conduït al fet que històricament s'hagin implantat en el sòl rústic del territori municipal una sèrie significativa de grans equipaments insulars (Hospital Son Espases, la Universitat, el Centre Penitenciari, entre altres); aquestes implantacions han suposat pèrdua de terres agràries, han impacte en la xarxa ambiental i han desequilibrat el territori i, finalment, han exigit importants inversions per a acostar les infraestructures aquests centres originàriament desconnectats. Això fa que qualsevol proposta de nova implantació de serveis públics singulars o infraestructurals en sòl rústic hagi d'estar absolutament justificada i ser conforme amb els nous principis de sostenibilitat en els quals se sustenta el nou model urbà-territorial proposat en la revisió del planejament general.

En aquest sentit, cal ressenyar que el territori del terme municipal de Palma té una capacitat de càrrega que no ha de ser superada. Això implica que l'admissibilitat de noves actuacions de transformació en el sòl rústic ha d'adaptar-se a aquesta capacitat de càrrega i no pertorbar els valors territorials (naturals, ambientals, agrícoles, paisatgístics, etc.) objecte de preservació. Estratègies d'ordenació com la Infraestructura Verda o el Parc Agrari són expressives d'aquest principi definitori del model urbà-territorial proposat en el Pla General de Palma.

Al temps, una actuació com un Centre Integrat de Transports, tal com s'exposa en l'al·legació, té un radi de cobertura territorial i unes exigència de localització (superfície disponible, òptima accessibilitat) que condueixen al fet que la decisió sobre el seu emplaçament hagi de transcendir l'àmbit de reflexió del terme municipal per a produir-se en claus territorials o supramunicipals. Això implica que res impedeix que el CIT pugui estar situat en un emplaçament metropolità que compleixi amb els criteris de localització exigibles a una activitat d'aquestes característiques. I això no ha de causar cap minvament en l'optimització de la distribució de mercaderies a Palma afavorint la ruptura de càrrega per a procedir a enviaments en vehicles de menor grandària compatibles amb l'estratègia de mobilitat sostenible activada en el Pla General de Palma.

En conclusió, analitzant el model urbà-territorial previst en el Pla General, el creixement proposat, la seva aposta per la compacitat urbana o el seu èmfasi per preservar els valors territorials existents (Infraestructura Verda, connectivitat ecològica, xarxa de torrents o valorització de l'activitat agrària de proximitat), s'entén que la necessitat de desenvolupar un Centre Integrat de Transports ha de formar part de les reflexions a desenvolupar per un

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

instrument d'ordenació d'escala supramunicipal. Evitar l'excessiva concentració d'activitats i equipaments de rang territorial a la ciutat central d'una àrea metropolitana és un objectiu d'ordenació que garanteix el reequilibri territorial i evita la macrocefàlia de Palma, en aquest cas.

No obstant això, fins que es procedeixi en la revisió del Pla Territorial Insular i en revisió de PDS de Carreteres a decidir l'àrea de reserva per a localització del Centre Integrat del Transport dins de l'Aglomeració Urbana, es podrà habilitar en les zones d'aparcaments dissuasius (previstes pel nou Pla General i la revisió del PMUS), mitjançant una gestió eficaç d'aquestes zones, la utilització compartida en horari nocturn d'aquestes zones perquè una part de les places d'aparcaments puguin ser destinades a vehicles del transport de mercaderies.

Conclusió.
Es proposa desestimar la localització d'un Centre Integrat de Transports en el terme municipal de Palma donat l'impacte que causaria en el model de ciutat establert en el nou Pla General en contribuir a incrementar la superfície artificial en detriment de superfície rural-agrícola, sense perjudici de la implementació de solucions transitòries com la suggerida en l'informe fins que es decideixi a nivell territorial la localització adequada del Centre Integrat de Transports.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

21991

Síntesi.
L'al·legació planteja la desclassificació com a urbanitzable del sector SUB 44-01.

Anàlisi.
El manteniment d'aquests sòls en la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de so Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge.

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.

b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.
Conclusió. Es proposa acceptar la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22115

Síntesi:
S'argumenta: a.) situació de consolidació del Sector, b.) Dilacions en l'aprovació del Projecte d'urbanització, c.) Incongruències en la justificació de la proposta, d) Perduda de valor dels actius que componen a Son Gual I, e.) Indemnització per la pèrdua de drets urbanístics com per la inversió realitzada fins avui, f.) Falta de justificació de l'absència de viabilitat econòmica

Anàlisi.

1. Sobre la consolidació del sector.
   El sector SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) no es troba consolidat ni per l'edificació ni per la urbanització.
   Dels 410 habitatges previstes en el Pla Parcial aprovat en 1975 només s'han edificat 37; és a dir, és un grau de consolidació inferior al 10%.
   En l'actualitat l'àmbit manca de dotació de xarxa d'evacuació d'aigües residuals i connexió als sistemes de sanejament i tractament públic. Tampoc està dotat l'àmbit d'una xarxa pública de proveïment (la parcial existent, és privada) ni d'una xarxa de pluvials. També requereix completar la dotació de mitjana i baixa tensió.
   En la zona nord de l'àmbit s'han executat una sèrie de vials realitzats en els anys 70. En estar abandonats i sense conservació. La zona sud del Sector, es presenta en estat natural; amb orografia de fortes pendents i vegetació de bosc baix.
   Es van arribar a realitzar obres parcials d'urbanització, sense finalitzar en la zona nord, malgrat comptar amb un termini d'execució de 2 anys (segons el seu Projecte d'Urbanització original de 20-03-1979), si bé el Pla Parcial el 27-05-1993, va ampliar a 3 anys el termini d'execució.
   Per això, des de 1996 el termini d'urbanització es trobava finalitzat
   Per tant, les obres d'urbanització de l'àmbit del Son Gual 1 (SUP-86-01) després de més de 40 anys des de l'aprovació del Pla Parcial es troben amb importants elements infraestructurals pendents d'executar i, els trams de vials executats es troben en mal estat.
   Per això, l'11 d'abril de 2018, la Junta de Govern Municipal va acordar la caducitat del projecte d'urbanització sense que fos aprovat un nou projecte, que precisa un tràmit d'avaluació ambiental estratègica en suposar una actuació de nova urbanització prevista en un PGOU no sotmès a aquest procediment.

2. Sobre les dilacions.
   L'àmbit de Son Gual I és un sector que té el seu origen en el PGOU de 1973 que el classifica com a sòl urbanitzable. El Pla Parcial és aprovat definitivament el 14-03-1975 i estableix una edificabilitat de 0,1665 m2t/m² (99.846 m2t) i una densitat de 6,8 habitatge/ha (màxim 410 habitatges). La Junta de Compensació es constitueix en 1998 i el Projecte de Compensació s'aprova el 31-10-2006. En aquest Projecte se cedeixen els terrenys d'ús i domini públic i es preveu la compensació econòmica substitutiva de la cessió a l'ajuntament del 10% aprofitaments.
   No obstant això, en relació amb el compliment del deure d'urbanitzar i possibles dilacions, es constata dels antecedents que:
   a) Des de l'aprovació del Pla Parcial (1975) fins a l'aprovació del Projecte d'urbanització (20-03-1979) transcorren ja 4 anys.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

b) El Projecte d'Urbanització aprovat el 20-03-1979 estableix un termini d'execució de 2 anys que transcorren sense realitzar les obres d'infraestructures.
c) El 27-05-1993 s'aprova una modificació del Pla Parcial per a ampliar el termini d'execució a 3 anys.
d) Des de llavors (1993) transcorren altres 14 anys fins a la presentació i aprovació inicial del Projecte d'Urbanització (19/10/2007).
e) Posteriorment transcorren altres 9 anys fins que es presenta un nou modificat de Projecte d'Urbanització (19/01/2017); no obstant això, aquest projecte ha de tramitar-se com un nou pel seu contingut.
f) S'atorga tràmit d'audiència per acord del Consell de Gerència el 29-11-2107, amb l'advertiment de caducitat del Projecte d'Urbanització de 1993.
g) La Junta de Compensació presenta escrit de conformitat amb la caducitat i sol·licita que s'impulsin els tràmits del nou projecte presentat el 19-01-2017.
h) L'11 d'abril de 2018, la Junta de Govern Municipal va acordar la caducitat del projecte d'urbanització de 1979.
i) Es presenta l'annex de la documentació ambiental (05/06/2018) del Projecte d'Urbanització de 2017, per a ser objecte del tràmit d'avaluació ambiental estratègica en suposar una actuació de nova urbanització prevista en un PGOU que no ha estat sotmès a aquest procediment.
j) El dia 28-05-2020 s'acorda l'aprovació inicial de la Modificació del PGOU amb la finalitat de classificar els terrenys del Sector SUP 86-01 Son Gual I com a sòl rústic.

Per tant, les dilacions en l'execució de les obres d'urbanització d'un Pla Parcial de 1975 són degudes als promotors de l'actuació. No és responsabilitat de l'Administració, que està obligada a aprovar un Projecte d'Urbanització que s'ajusti a la legalitat. I el fet que un projecte d'urbanització que es completa el 05/06/2018 (és a dir, després de transcórrer més de 43 anys des de l'aprovació del Pla Parcial) i que no va aconseguir l'aprovació definitiva -abans de l'acord plenari de l'any 2020- pugui arribar a concloure que l'incompliment del deure d'urbanitzar és per causa de l'Administració.

L'incompliment del deure d'urbanitzar ja havia esdevingut des del 27-05-1996; és a dir, una vegada que havien transcorregut el termini de 3 anys atorgat per la Modificació del Pla Parcial de 1993 (que havia ampliat el primer termini -2 anys- també incomplert després de l'aprovació del Projecte d'Urbanització de 1979).
A més, difícilment pot aconseguir una avaluació ambiental estratègica favorable una actuació de nova urbanització localitzada en terrenys amb alt valor ambiental i amb una posició aïllada i amb uns paràmetres d'ineficiència territorial.

3. La justificació de la decisió de desclassificació de sòl urbanitzable es realitza en el Capítol 10 de la Memòria d'Ordenació, en la qual s'analitzen les diverses alternatives d'ordenació i s'argumenta la decisió adoptada.
A més, la decisió del nou Pla General (aprovat inicialment 2021) se sustenten en l'estudi i justificació de l'expedient específic de Modificació del PGOU aprovat inicialment el 28-05-2020 que té per objecte específic els terrenys del Sector SUP 86-01 Son Gual I, proposant el seu passo a sòl rústic, amb dues categories de sòl, considerant que la zona en la qual es concentren les edificacions té la naturalesa d'assentament de nucli rural.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4. No és un motiu per a mantenir la classificació urbanística de sòl urbanitzable la pèrdua del valor dels actius immobiliaris.
Ha de recordar-se que tot tant el sòl rústic com el sòl urbanitzable té el valor de sòl en situació bàsica rural, de conformitat amb l'article 36 TRLSRU. No pot atribuir-se el valor de sòl urbanitzat perquè mai el Sector Son Gual va finalitzar la urbanització.

5. És precisos aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions). Un d'aquests requisits, (apartat 1.c) és que, si la disposició que impedeixi l'exercici es produeix després del venciment dels terminis establerts, que la inexecució no sigui per causes imputables a l'Administració.
Difícilment pot imputar-se que l'Administració hagi impedit l'execució d'un Pla Parcial aprovat en 1975, quan en aquest temps s'han desenvolupat múltiples sectors en el municipi. I l'aprovació d'un Projecte d'Urbanització, a l'ésser un instrument d'execució, és una decisió reglada.

Doncs bé, en aquest cas, el Pla Parcial de Son Gual és de 1975 i, per tant, té els terminis d'execució absolutament incomplerts; fins i tot considerant la modificació del Pla Parcial de 27-03-1993 que va ampliar 3 anys aquest termini, ha d'entendre's que l'incompliment ja es produeix el 27-03-1996.
Per tant, ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM) perquè una alteració pugui considerar-se anticipada a efectes indemnitzatoris.
En tot cas, amb la declaració de caducitat del Projecte d'Urbanització -que es fa en 2018- elimina la legitimació per a l'activitat d'execució i, per tant, no s'emplenen els requisits de l'article 38 del TRLS 2015.
Ha de recordar-se que perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització ha de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la". Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Projecte d'Urbanització.
Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 (Qüestió d'inconstitucionalitat 6059-2014 plantejada en relació amb diversos preceptes del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny). En el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU 2015. Doncs bé, la STC 218/2015 declara: "És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el que concreta quan neix aquesta facultat, això és, quan els terrenys rurals es troben inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."
Per tant, al no comptar amb Projecte d'Urbanització (conseqüència de la declaració de caducitat) no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador.
En aquest cas, tampoc és un supòsit de responsabilitat patrimonial l'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, de conformitat amb el que s'estableix en l'article

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

48.a) del TRLSRU 2015, donat l'incompliment de terminis que per a l'execució de la urbanització es van establir.
Així mateix, l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialización de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.
En conseqüència, la decisió de desclassificació d'aquest sector de sòl urbanitzable s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.
Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera cap dret indemnitzatori conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret legislatiu 7/2015). En aquest sentit, es posiciona l'article 6 apartat 2 de la LUIB: la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl.

6. L'anàlisi de viabilitat econòmica del nucli es fa en l'expedient específic de Modificació del PGOU aprovat inicialment el 28-05-2020; d'una altra part, en la Memòria Econòmica del nou Pla General es justifica que no existeix responsabilitat patrimonial de l'Administració.

No obstant això, tenint present que compta amb Projecte de Compensació en el qual s'han cedit els terrenys d'ús i domini públic i es preveu la compensació econòmica substitutiva de la cessió a l'ajuntament del 10% aprofitaments, serà necessari procedir (una vegada entri en vigor el nou Pla General) a la reversió de la cessió de terrenys que ja no tindran el caràcter de domini públic (excepte els trams de viari que donen accés a les parcel·les de la zona reconeguda com a nucli rural) i també deu l'Ajuntament procedir a la devolució de la compensació econòmica del 10% de l'aprofitament (en el cas que es confirmi que efectivament va ser ingressada), a conseqüència del principi general del Dret que prohibeix l'enriquiment injust.

Conclusió.
Es proposa desestimar l'al·legació pels motius exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22188

Síntesi:
La fundació Amadip Esment, manifesta la seva disconformitat amb la normativa d'ocupació i aprofitament atribuïda a les parcel·les objecte d'al·legació, al no recollir-se en el Nou Pla General, les determinacions establertes en la Modificació Puntual de PGOU refereida a la requalificació dels terrenys de la Finca de Son Roca SGEC/AS-P 84-04-E. S'oposen a la divisió en dues parts del SGEC/AS 84-04-E que realitza el Nou Pla General (SGEC/AS 84-04-E i SGEC/AS 84-06-P). S'indica que la subdivisió suposaria deixar en situació de fora d'ordenació l'edificació inclosa en la part dividida qualificada com SGEC/AS 84-04-E) pel Nou Pla General, estant a més aquestes edificacions catalogades. S'argumenta que la divisió del sistema general prevista pot dificultar el desenvolupament i gestió de l'equipament original. S'assenyalen errors menors de delimitació. Es detalla el tancament dut a terme per a facilitar la maniobra d'accés de vehicles i que, s'entén, ha estat motiu d'ajustos en la delimitació que han d'esmenar-se. S'aporta delimitació ja ajustada a aquestes consideracions.

Anàlisi:
El motiu de divisió fonamental seguit pel Nou Pla General ha estat la situació en la qual es trobava aquestes dues peces diferenciades clarament pel traçat de la Ma-30. Es proposa, a la vista de la justificació aportada, unificar el SGEC/AS-P 84-04-E i el SGEC/AS-P 84-06-P, resultant de la unió el SGEC/AS-P 84-04-E. Es proposa assenyalar en aquest element que es troba parcialment executat i ajustar la seva delimitació tal com es detalla en l'al·legació, així com incloure en la fitxa del mateix les determinacions d'ordenació derivades de l'aprovació de la Modificació de Pla General assenyalada. Es proposa per tant estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22328

Síntesi.
En l'escrit es formulen diferents al·legacions que es refereixen a les següents qüestions:
1. Sobre la participació ciutadana.
2. Torrents i corredors ecològics.
3. En relació al creixement proposat.
4. desclassificació de la major part del sòl classificat com a urbanitzable pel Pla General.
5. Projectes estratègics vs regeneració.
6. Consideració de Puntiró i Son Gual com a nuclis rurals.
7. Sobre l'actuació de Ses Fontanelles.
8. Sobre “altres zones humides”.
9. Contradiccions en relació a les actuacions de mobilitat.
10. Sobre el vial al parc de Bellver.
11. Sobre l'afecció a riscos d'inundació.
12. Sobre la insuficiència de recursos hídrics i les propostes de dessalació.
13. En relació amb la problemàtica turística.
14. En relació al solar de la casa del poble.
15. Sobre el parc natural de Son Quint.
16. Falta de rigor dels estudis econòmics.

En ocasió de l'anàlisi de cada aspecte, se sintetitza igualment el contingut de l'al·legació en cada apartat.

Anàlisi.
1) Sobre l'ampliació del termini de participació ciutadana.

L'al·legació planteja que el termini disposat per a l'Exposició Pública del Pla General hauria d'haver-se estès a 3 mesos per a fer més activa i veraç la participació ciutadana.
Efectivament, la instrumentació d'una “participació interactiva amb la ciutadania” és una acció de gran interès de la qual haurien de poder concloure's propostes coordinades, consensuades i, també, comprensibles perquè la població de la ciutat pugui interioritzar-les albirant l'abast i la idoneïtat d'aquestes. Tanmateix, això no se soluciona ampliant el termini de participació per a al·legacions del Pla General a 3 mesos. Perquè, cal ser conscients que, en realitat, la integració del procés de participació dins dels temps de formulació del Pla General porta implícita l'assumpció d'unes certes deficiències metodològiques com les significades en la present al·legació. Un símptoma demostratiu d'aquesta afirmació és que la participació vinculada a l'exposició pública de l'aprovació inicial d'un Pla General, més enllà dels informes sectorials de les administracions, sol majoritàriament centrar-se en interessos particulars (que també són legítims plantejar), ja que la immensa majoria de les al·legacions provenen de propietaris i/o promotors que sol·liciten millorar les condicions urbanístiques
Perquè la participació ciutadana adopti el perfil inclusiu i col·laboratiu que es demanda, hauria d'estendre's per un període temporal més ampli que el sol·licitat en l'al·legació. I això comporta la seva activació amb caràcter previ a l'inici de la formulació del document complet del Pla General.
Doncs bé, perseguint aquesta finalitat, l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne, a través de la Gerència d'Urbanisme va activar diverses iniciatives de participació amb posterioritat al procés d'informació públic de l'Avanç; en concret: Jornades model ciutat al desembre de 2015; jornada de paisatge. Pla de Sant Jordi a la primavera 2016; jornades de paisatge Parc agrari, a l'octubre de 2016; Treball participatiu amb diverses àrees municipals sobre formació i Urbanisme amb perspectiva de gènere (octubre 2016); Participació amb 211 nens de coneixement del barri a tres zones amb potencial de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

transformació de Palma. Programa denominat Jane's Walk Ciutat Escola (tardor 2016) i Jornades d'habitatge en el COAIB organitzades per la Gerència (maig 2017).
A més, des de la Gerència d'Urbanisme es va dissenyar una metodologia basada en Grups Focals per a incloure en el màxim possible de col·lectius de la ciutat al procés que posteriorment l'àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics del mateix Ajuntament es va encarregar de revisar, classificar i interpretar la documentació elaborada per a fer el diagnòstic on es proposen millores per la nostra ciutat. El dia 22 de juny del 2017 es va realitzar una presentació pública a la sala d'actes de Palma Activa anomenada "Jornada de presentació de resultats del Pla de participació ciutadana en la revisió del Pla general d'ordenació urbana i dels projectes estratègics de model de ciutat" amb la voluntat de donar a conèixer als participants del procés com es va fer l'explotació de les dades i què eren els resultats de les reflexions aportades pels diferents col·lectius de ciutadans i ciutadanes. Amb aquesta metodologia es recullen un total de 440 propostes que fur agrupades en 7 estratègies globals que es descriuen de manera detallada en el citat apartat 4 de la Memòria de Participació del Pla General.
D'igual forma el nou Document d'Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB), va ser sotmès al tràmit de consultes per la citada Comissió en la forma legalment prevista. Amb posterioritat, s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).
D'una altra part, el termini d'informació pública per a poder formular al·legacions ha estat molt més ampli que l'exigit legalment, aproximant-se al període de 3 mesos sol·licitat en l'al·legació. Perquè s'inicia amb la publicació en el BOIB del dia 18 de novembre de 2021 i finalitza el dia 15 de febrer de 2022. Només han faltat 3 dies per als 3 mesos.

2) Sobre els torrents i corredors ecològics i la necessitat de concreció en actuacions i inversions.

Exposa l'al·legació que és positiu la introducció per primera vegada de l'estudi hidrològic dels torrents i la presa en consideració per a la definició de corredors ecològics. No obstant això, considera que no és clar la relació d'actuacions i inversions.
Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Es tracta, en definitiva, de reconèixer que «les formes dels elements naturals poden contribuir tant o més decisivament que les formes de l'edificació i de la urbanització, a conferir ordre i fer intel·ligibles els nous territoris urbans». D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-lo d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial. Actuant sota aquests principis s'estarà en condicions d'adoptar una estratègia d'ordenació on sigui plausible comprovar que la ciutat canvia, es transforma i renova, mentre l'essència del territori roman. Aquesta, en definitiva, és una de les claus en la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.
Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el reconeixement de la xarxa de corredors fluvials efectuada pel Pla General gravita entre la seva qualificació com a Sistemes Generals d'Espais Lliures -ben inclosos i/o adscrits a sectors de sòl urbanitzable, ben localitzats en sòl rústic- i la seva classificació com a sòl rústic protegit. El criteri general adoptat s'ha sustentat en les següents decisions: (a) classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

zones de flux preferent (d'aquesta regla general, s'han excepcionat les zones de flux preferent incloses en sectors que es trobaven classificats com a sòl urbanitzable en el PGOU 1998.; en ells, s'ha promogut una nova ordenació inspirada en criteris d'ecologia urbana, de manera que aquests sòls han quedat integrats en el Sistema General d'Espais Lliures, amb el que la seva funcionalitat no queda compromesa) (b) qualificar com a Sistema General d'Espais Lliures les zones inundables excloses del flux preferent i incloses en sectors de sòl urbanitzable, (c) integrar en àrees de repartiment del sòl urbanitzable com a Sistema General adscrit, la superfície de sòl inundable que pugui ser obtinguda gratuïtament per a l'Administració mitjançant una gestió eficient, prudent i proporcional dels excessos d'aprofitament, i (d) classificar com a sòl rústic protegit la resta d'àrees inundables, qualificant com a Sistema General d'Espais Lliures en aquesta classe de sòl -a obtenir, per tant, per via expropiatòria- aquells àmbits que s'han considerat imprescindibles per a garantir la connectivitat ecològica de la xarxa ambiental projectada. Finalment, en la Memòria del PG s'incorporen 29 actuacions en diferents trams dels torrents per a evitar la inundabilitat i facilitar el drenatge sostenible. Es desglossa la inversió individualitza de cadascuna de les actuacions i que sumen un total de 15.648.463 €. A més, s'ha previst un total de 83.140.823 € per a l'execució d'actuacions per a reforçar la xarxa de sistemes generals d'espais lliures (en bona part, parcs fluvials) i a més d'altres actuacions de renaturalització a Platja de Palma (18.580.000 €) i altres projectes de corredors verds (Parc dels Vies) amb un import de 10.288.027 €.
Per tant, les propostes d'ordenació es veuen reforçades amb actuacions concretes que han estat valorades per a la seva execució en el termini de programació del PG (fins a 2040).

3) En relació al creixement proposat considera l'al·legació que l'escenari moderat no integra els escenaris que imposen un decreixement de recursos.

Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

a. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materialitzable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació l'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística identificades en el sòl urbà de Palma. La metodologia per a determinar la màxima capacitat residencial de les ZOUs es descriu en la Memòria.

b. En segon lloc, s'ha incorporat a la potencial oferta residencial el parc d'habitatge buit existent a Palma, amb la finalitat d'impulsar la seva integració en el mercat immobiliari. I, en tercer lloc, l'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

   En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

   - En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
   - En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
   - En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
   - En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

   Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

c. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

Per contra, si, com sol ser habitual en la major part dels Plans Generals vigents, s'hagués menyspreat l'oferta potencial del sòl urbà edificat de manera ineficient (3.401 habitatges) i no s'incorporés la de l'habitatge buit (21.235 habitatges), el nou Pla General estaria obligat a classificar més sòl urbanitzable, fins a aconseguir la totalitat de la superfície habilitada pel PTIM com a "creixement no vinculat", havent d'assignar-li la màxima densitat admesa per la LUIB (75 habitatges/hectàrea) per a tractar de compensar la pèrdua de l'oferta atesa en el sòl urbà. Doncs bé, malgrat això, es provocaria un dèficit xifrat entorn als 20.000 habitatges respecte a les necessitats estimades a l'any 2040 (53.218 habitatges) ocasionat, al temps, una notable reducció en el volum d'habitatge protegit contemplat pel nou Pla General.

En definitiva, l'estratègia seguida pel nou Pla General ha permès certificar la seva aposta per la compacitat i diversitat urbanes com a principis rectors del model de ciutat establert. Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquests principis és el "efecte compactació" produït. Efectivament, el "índex d'expansivitat urbana" -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General (313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador d'expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

Finalitzar aquest apartat, recordant que, dels diferents escenaris demogràfics possibles, el Pla ha adoptat un escenari moderat (amb el fonament i resultat ja expressat) i aquesta decisió ha estat qüestionada per altres al·legacions en sentit contrari a la present al·legació (en reclamar que s'adopti el que majors expectatives de creixement proporciona). Això fa reforçar, la idea que l'escenari moderat és el de major fonamentació per a preveure el desenvolupament de la població fins a 2040.

4) Sobre la sol·licitud de desclassificació de la major part del sòl classificat com a urbanitzable pel Pla General.

Els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma -tant els reactivats del Decret llei 9/2020 com els que ja compten amb aquesta classificació i s'assumeixen més els classificats ex novo- han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:

1. Aplicació del "principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat" a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:
   - Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
   - Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable prevists en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2. “Ciutat judiciosament compacta”: la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,16 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada.
3. “Ciutat funcionalment diversa”: el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.
4. “Ciutat de distàncies curtes”: d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

Sobre la base del fonamentat en l'apartat 3), aquest conjunt de sectors configura una proposta global de creixement urbà que, a més de donar compliment a aquests principis d'ordenació, garanteix la compacitat del model de ciutat resultant fomentant un ús racional del territori en quedar classificada com a urbanitzable la superfície “estrictament necessària” per a acomodar les demandes residencials i d'activitats econòmiques que no han pogut quedar resoltes en el sòl urbà. Amb això, es dona compliment a l'article 3.2.a) de la LUIB.

El creixement total proposat -313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits- a penes representa el 6,06% de la superfície del sòl urbà. Al temps, el “creixement no vinculat” (CNV) computable a l'efecte del verificar el compliment de la Norma 6 del PTIM és de 161,96 ha, és a dir, 49,57 ha menys que les 211,53 ha assignades pel Pla Territorial.

A més, aquest creixement no compromet la suficiència dels recursos hídrics i energètics disponibles. En l'apartat 3.3.4 de la Memòria Justificativa queden descrites les accions proposades per a aquesta finalitat.

En relació als sectors que van quedar desclassificats automàticament a l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020 cal ressenyar que, en la seva Exposició de Motius, aquest text legal afirma que la reclassificació que estableix el decret llei no és obstacle perquè les administracions competents puguin exercir amb total plenitud la seva potestat de planejament, redefinint l'ordenació dels terrenys afectats conforme a la classificació i qualificació que, en el seu cas, resulti adequada i oportuna. I fent possible així, amb aquesta eventual nova operació, aconseguir una ordenació de l'espai urbà que satisfaci les necessitats locals alhora que s'adeqüi al marc supralocal.”.

Doncs bé, aquesta opció és la que exercita el nou Pla General de Palma, com a revisió que s'adapta a la LUIB i el PTIM, en recuperar com a sòl urbanitzable els àmbits de SUNP que es troben en posicions aptes per a complir reforçar l'estructura general i complir funcions territorials concordes amb uns objectius i estratègies renovats.

La justificació individualitzada dels sectors afectats per aquesta decisió del Pla General apareix exposada en les pàgines 512,513 i 514 de la Memòria Justificativa.

Finalment, en el cas del SUNP 24-01 Son Puigdorfila, encara que han transcorregut més 8 anys des de l'aprovació de la Modificació del PGOU (04-09-2006) que li va atorgar la classificació de sòl urbanitzable i a data 01.01.2018 no tenia el seu PAU l'aprovació inicial, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha reconegut que no li és aplicable la desclassificació automàtica a conseqüència de la incidència de. (a) L'Acte de 15 de febrer de 2007 que suspèn la modificació del PGOU de 04-09-2006, i (b) L'aprovació definitiva pel Ple de l'ajuntament de 25-09-2014 de Modificació PGOU per a adaptació a la Norma 6 del PTIM a fi d'aconseguir no superar les previsions de creixement. Aquesta modificació és executiva a partir de la publicació en el BOIB de 25.10.2014.

En última instància aquesta Modificació del PGOU de 2014 és la que reconeix el caràcter de sòl urbanitzable no programat a l'àmbit SUNP24-01. Així, la Gerència Municipal d'Urbanisme ha considerat, que la data de referència de còmput és el 25.01.2014 i que, per tant, el dia de 25-05.2021 no havia transcorregut el termini de 8 anys perquè en aquest àmbit operi l'efecte automàtic de la desclassificació al qual es refereix l'apartat 1.a) de l'article 3 del decret comentat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, també s'ha reconegut per l'Ajuntament que és un àmbit sense possibilitat de desenvolupar la seva PAU, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU.

En tot cas, cal fer constar que l'ordenació estructural proposta pel Pla General per al sector de Son Puigdorfila tracta de conciliar aquest desenvolupament urbanístic amb la preservació dels valors ambientals de la finca, promovent un model de colonització que allibera la major superfície de l'àmbit de qualsevol alteració a produir per cap obra urbanitzadora. Per a això, com pot observar-se en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió, s'imposa -com a determinació vinculant- que la trama urbana a implantar es desenvolupi, exclusivament, en l'espai adjacent al sòl urbà. Ara bé, si, complementàriament, es vol evitar que es generin impactes negatius en el paisatge urbà confrontant -per a això el règim d'altures resultant ha d'ajustar-se a les materialitzades en l'entorn- el model de colonització urbana proposat ha de tenir el seu correlat en els paràmetres urbanístics assignats al sector. Efectivament, l'estratègia d'ordenació proposada té com a objectiu garantir la preservació integral de la zona forestal del sector sense que això obsti l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic compatible tant amb els inqüestionables valors ambientals existents com amb les constants vitals del context urbà. I això, ha conduït a combinar una baixa densitat bruta amb unes densitats netes més elevades. Aquesta dualitat, d'una banda, impossibilita que l'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial contempli habitatges unifamiliars -la qual cosa incrementaria exponencialment la ràtio m² de viari/unitat d'habitatge, augmentant la superfície urbanitzada artificial- i, per un altre, certifica la compacitat de l'espai urbà resultant sense generar les distorsions que causaria l'adopció d'opcions tipològiques intensives d'una altura excessiva. Aquest argumentari possibilita que, malgrat que la densitat bruta prevista sigui de 16 habitatges/hectàrea (350 habitatges), es promogui una configuració espacial on la disposició edificatòria convoqui un ús intens de l'espai públic en afavorir una adequada “densitat social”.

No obstant això, en la següent fase, es proposa una desclassificació d'aproximadament 7 hectàrees perquè s'adscrigui al sòl rústic protegit en la zona de servitud de protecció del domini públic hidrològic i zona de policia del torrent Magí.

Malgrat el fonamentat raonament exposat en els paràgrafs precedents, la present al·legació proposa la desclassificació de la pràctica totalitat dels sectors de sòl urbanitzables contemplats pel Pla General -no sols els provinents de l'aplicació del Decret llei 9/2020, sinó els ja classificats que el Pla General assumeix, més els escassos i puntuals nous sectors proposats- la qual cosa provocaria una sèrie d'efectes indesitjats.

1. En primer lloc, causaria un desacoblament entre les necessitats projectades a 2040 i l'oferta contemplada, ja que suprimiria l'oferta de nou habitatge integrat en el sòl urbanitzable, fent crònic un dèficit que seria impossible atendre en el sòl urbà; especialment a partir del segon quadrienni.
2. En segon lloc, deixaria sense resoldre la condició “inconclusa” de determinades vores urbanes inacabats i desarticulats, impedint completar la forma de la ciutat d'una manera racional (casos de Sa Bomba, Son Pardo, Son Cladera Nord i Sud, Son Ametller, Ses Calafates o Son Toells). El cas concret de Son Toells és considerat en l'al·legació com una perpetuació del “vell model” i res més lluny de la realitat. Els nous criteris i objectius d'ordenació adoptats per a aquest sector són totalment divergents amb els establerts en el Pla General vigent. L'estratègia de concentració de l'edificabilitat en un edifici singular d'usos terciaris en l'enfront de la Ma-1 té el seu correlat en una important minimització de l'obra urbanitzadora afavorint, amb això, la preservació de la zona forestal que ha quedat integrada en el Sistema General i Local d'Espais Lliures.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La resta d'aquests "petits sectors", o bé comptaven amb la classificació d'urbanitzable en el Pla General del 98 (Son Ametller, Ses Calafates, Son Pardo o Sa Bomba) o bé -cas de Son Cladera Nord i Son Cladera Sud- responen a noves classificacions proposades pel Pla General emparades en la seva situació adjacent al sòl urbà possibilitant, en el cas de Son Cladera Nord, l'erradicació d'instal·lacions d'elevat impacte ambiental (desballestament existent).
A més, la validesa de la posició d'aquests nous sectors per a ser classificats com a urbanitzables es troba avalada pel PTIM en quedar integrats en les Àrees de Transició previstes per al creixement urbà a preveure pel Pla General, en congruència amb les determinacions de l'Àrea d'Integració Paisatgística III "Connexió Palma-Marratxí". Finalment, significar que els sectors de Can Seguí i Son Sardina Oest no han quedat contemplats en el document del Pla General aprovat inicialment.

A la vista de les al·legacions presentades i de les reunions de participació mantingudes per l'àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat amb diverses associacions, s'ha considerat oportú que els terrenys del SUNP Són Sardina -en aquest procés de revisió de planejament general- mantinguin l'actual classificació de sòl rústic amb la categoria comuna que deriva del DL 9/2020. Aquesta classificació com a sòl rústic coincideix amb la proposta que es feia en el document d'Avanç de 2014.

3. En tercer lloc, proposa la desclassificació de sòls en els quals l'Ajuntament de Palma i el seu Pla General no poden exercir aquesta competència per ser àmbits la classificació dels quals ve determinada per disposicions legals que el planejament municipal no pot desconèixer, a risc d'incórrer en nul·litat. Ens referim als casos de:
   A. Son Bordoy, és una actuació de transformació urbanística sobre la qual existeix una vinculació legal que sorgeix de la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública. Per tal motiu, s'ha assumit l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 -ara, SUB 76-01- (expedienti 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).
   B. L'actuació urbanitzadora dels terrenys de Parc-Bit té el seu origen en la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica que va tenir per finalitat crear "un parc industrial d'alta tecnologia". El Parc-Bit s'ha desenvolupat mitjançant unes NNSSCC (que li reconeix la classificació d'apte per a urbanitzar) i un Pla Especial de Desenvolupament . El règim singular que va donar origen al Parc-Bit ha estat recuperat mitjançant el Decret llei 8/2020, de 13 de maig que deroga l'apartat 2 de la Disposició Addicional Primera de la LUIB. També aquest Decret llei estableix en la seva Disposició Addicional Tercera que l'ordenació urbanística dels terrenys resultants de l'aplicació de la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del ParcBit, es realitza mitjançant les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit aprovades pel Govern de les Illes Balears, les quals vinculen els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals d'ordenació urbana. Finalment, aquesta regulació del DL 8/2020 es consagra en la Llei 2/2020, de 15 d'octubre (BOIB 20-10-2020) amb una disposició idèntica.

El Pla General reconeix que els terrenys del Parc-Bit, pel que concerneix la seva Fase I (per aplicació del criteri establert en l'article 19.1.a LUIB) mereixen la classificació de sòl urbà; atès que han estat legalment sotmesos al procés d'urbanització previst en el règim jurídic que va legitimar l'actuació i en l'actualitat compten amb tots els serveis urbanístics bàsics exigits en l'article 22 de la LUIB. La segona fase del Parc-Bit no s'ha desenvolupat i, en el context de la revisió del planejament general es reconeix la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

classificació de sòl apte per a urbanitzar (sòl urbanitzable) i l'ordenació detallada ja establerta en el seu Pla Especial de Desenvolupament vigent (text refós aprovat pel Consell de Govern el 22 de gener de 2010) que ordena tant la Fase I com la II.

No obstant això, és raonable preveure que el Pla Especial vigent hagi de ser objecte de modificació per a la seva adaptació als usos detallats establerts en el Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per a l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit).

En el nou document del Pla es proposa recomanar que aquesta possible modificació del Pla Especial (que correspon formular i aprovar al govern autonòmic) incorpori, igualment, mesures per a la preservació de la plana d'inundació del torrent de Na Barbarà i del bosc de ribera i propostes per a aconseguir una major relació funcional amb la Universitat (UIB). També es considera convenient que la modificació incorpori mesures d'eficiència energètica per a reduir la petjada de carboni, incentivar l'ús del transport públic i actuacions de millora de la urbanització des de la perspectiva de gènere.

4. En quart lloc, sol·licita la desclassificació dels sòls destinats als principals Eixamples Residencials proposats: el de Ponent (Sectors de Son Ximelis, Can Fontet i Cas Pastor) i el de Llevant (Sector de Son Güells).
Per a justificar la idoneïtat de la classificació d'aquests sòls, serveixi la següent reflexió realitzada pel Ramón Folch, el qual afirma que "planificar ha de convertir-se en un acte projectiu territorial presidit de prudència". Es tracta de ficar-se en la matriu en lloc d'ignorar-la. És una actitud més humil i més assenyada, i justament per això més creativa. Però no necessàriament compartida. Així, hi ha algunes persones que preferirien contraposar a qualsevol opció transformadora el cessament d'aquest tipus d'actuacions sobre el territori. Tanmateix, això topa amb dos greus inconvenients. En primer lloc, que aquest espai lliure ja no és el que era perquè la seva productivitat agrològica ha anat canviant al ritme de les mutacions socioeconòmiques. En segon lloc, que la dinàmica urbana té altres expectatives perquè precisa de sòl urbanitzable a la vista de les seves legítimes opcions socials.
En conclusió, la permanència com a sòl rústic dels Eixamples Residencials de Ponent i Llevant, ha de cedir davant altres requeriments d'ordenació del territori des d'una perspectiva general. Totes dues zones constitueixen espais rurals pressionats per l'espai urbà adjacent el que els confereix una condició intersticial i la consideració de la qual com a sòl rústic els condemnaria a l'abandó i la marginalitat. Però cedir no equival a rendir-se incondicionalment. La transferència entre capital natural i capital urbà que comporta el desenvolupament urbanístic d'aquests sòls no impedeix protegir els valors existents en ells. La proposta d'ordenació d'aquestes actuacions pel Pla General ha incorporat les dades ambientals del lloc amb la voluntat que la seva transformació es percebi, més que com una agressió pertorbadora, com una evolució del lloc contribuint a la seva lectura i comprensió.
Per a això, es proposa colonitzar aquests sòls amb urbanització únicament on i com resulti convenient i també mitjançant la reorganització paisatgística de la resta. Aquesta actitud, en paraules de Ramón Folch, es revela com una opció territorial avançada i intel·ligent d'acord amb una visió sistèmica de les coses. Així, els sectors de l'Eixample de Ponent resulten determinants per a configurar el corredor ecològic vinculat a la xarxa d'escolaments que discorre per l'àrea i la seva connexió amb la Falca Verd. Per part seva, el sector de Son Güells contribuirà a dotar de connectivitat al Corredor Ecològic del Torrent de Na Bàrbara i afavorir el seu enllaç amb el del Torrent Gros.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més, en el sector de Son Güells, que es troba ben localitzat, es desenvoluparà la major reserva d'habitatges sotmesos a règim de protecció pública.

5. Finalment, respecte als sectors SUB 81-01 Accés P. Meravelles i SUB 82-01 Vista Alegre, el Pla General ha entès convenient i raonable assumir l'herència del PRI de Platja de Palma de 2015. A més, el SUB 81-01 ha quedat instrumentat com a sòl urbanitzable ordenat, mantenint l'ordenació detallada establerta per al mateix pel PRI. Aquest sector compta amb projecte de reparcel·lació aprovat per acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament de Palma de 20 de juliol de 2020.

5) Sobre els Projectes Estratègics vs Regeneració.

No hi ha cap contradicció entre totes dues estratègies d'ordenació impulsades pel Pla General. Són perfectament compatibles i complementàries. Si s'analitza detingudament, la totalitat dels Projectes Estratègics identificats es corresponen amb actuacions regeneratives en espais públics i/o infraestructures viàries existents. És a dir, els Projectes Estratègics són, de per si mateix, expressius de l'estratègia de regeneració que inspira el model de ciutat proposat i serveixen per a visualitzar, per la seva singularitat i simbolisme, els objectius de sostenibilitat urbana i els principis axiomàtics adoptats pel Pla General. I no podem estar d'acord que se centren, exclusivament, en la reconfiguració del front marítim. També aborden la integració urbana d'elements viaris primaris de la ciutat de Palma com les Avingudes i el soterrament del tram oriental de la Via de Cintura, o el Parc dels Vies, actuació inscrita en un pla global d'Infraestructura Verda, eina clau per a la definició de l'estructura general i orgànica del territori proposada.

Per part seva, per a revertir l'obsolescència urbana de determinats barris, la intervenció proposada se centra, majoritàriament, a promoure actuacions de rehabilitació edificatòria que requereixen obres complementàries d'urbanització. Un dels seus objectius prioritaris ha de ser evitar que les intervencions provoquin l'expulsió dels veïns i veïnes d'aquestes barriades, dinàmica que caracteritza els processos de "gentrificació urbana" que els fan atractius a la iniciativa privada. En conclusió, les intervencions urbanes a promoure han d'articular-se en instruments capaços de treballar en la millora de la ciutat existent a partir de filar de manera selectiva petits projectes, en lloc d'optar per grans intervencions, recorrent a l'experiència acumulada d'actuacions directes sobre l'edificació i, només si és necessari, a renovacions selectives i quirúrgiques. La coordinació de totes aquestes actuacions es proposa realitzar a través de Programes de Millora i Revitalització de Barris que seran els responsables de la seva definició concreta i la seva programació temporal.

Des del punt de vista instrumental, 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:

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. L'execució d'equipaments multifuncionals de barris en parcel·les qualificades com a dotacionals.
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.
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.
5. En el seu cas, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

No obstant això, es proposa, incorporar en l'estudi econòmic i programació del pla una partida específica per a activar els Programes de Millora i Revitalització de Barri

6) Sobre la consideració de Puntiró I i Son Gual I com a nuclis rurals

El nucli rural és una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. En última instància, la qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas, la LUIB ha possibilitat el reconeixement d'aquests assentaments sempre que compleixin determinades condicions.

Per això, de conformitat amb la LUIB (article 26) i el PTIM (Norma 25), la revisió del PG proposa, de manera justificada, el reconeixement com a nucli rural de l'assentament del Puntiró (NR/87-01) que ja estava reconegut com a sòl rústic de parcel·lació limitada en el PGOU 1998 i compleix amb els requisits de densitat mínima exigits per la Norma 25 del PTIM. Respecte a aquest nucli rural, s'estableixen disposicions que asseguren que no es transformarà i impedint la nova edificació en zones amb riscos. Per tant, s'aclareix que el nucli rural del Puntiró (NR/87-01) no tenen res a veure amb l'àmbit del Sector SUP 87-1 Puntiró (2a fase) del PGOU de 1998, que es proposa la seva classificació com a sòl rústic, però sense reconeixement com a nucli rural.
D'una altra part, respecte al SUP 86-01 Son Gual (1 fase) del PGOU 1998, de conformitat amb la Modificació Puntual iniciada, es proposa la seva desclassificació com a urbanitzable (599.520 m²) passant a sòl rústic. No obstant això, una part del mateix en la zona nord (aproximadament 10 hectàrees), compta amb habitatges autoritzats. Per això, s'ha generat (abans de la LUIB) un assentament urbanístic (previst en el PGOU de 1998 com a sòl urbanitzable, encara que no culminat) que ara -conforme als criteris establerts en la LUIB- ha de quedar classificat com a sòl rústic. En conseqüència, per a aquesta part el nou Pla General, reconeix la categoria de nucli rural ja proposada en l'expedient de Modificació del PGOU 1998 actualment en tramitació.

7) Sobre l'actuació de Ses Fontanelles

“La realitat és la manera en què les coses són, no la manera en la qual ens agradaria que anessin”. És a dir, els fets són irrefutables i difícilment poden ser ignorats. Aquest aforisme és perfectament aplicable a la sol·licitud de supressió de l'actuació de transformació urbanística de Ses Fontanelles realitzada pel GOB amb la finalitat de promoure la seva protecció integral restaurant al 100% l'hàbitat, eliminant aprofitaments urbanístics i optant per la desurbanització.
El nou Pla General en tramitació ha analitzat les diverses alternatives teòriques de solució per al que en el PGOU de 1998 ja era un sector de sòl urbanitzable. Una de les alternatives analitzades ha estat la possibilitat de recuperar la classificació de sòl rústic per al conjunt de terrenys del sector. Doncs bé, aquesta solució s'ha descartat per diversos motius.
En primer lloc, no pot desconèixer el nou Pla General, que els terrenys del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m² previst en el PGOU 1998 compta amb ordenació detallada establerta pel Pla Parcial aprovat el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007). La classificació de sòl urbanitzable del sector va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. A més, la urbanització de l'àmbit està executada en els seus elements

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

fonamentals i pendent de recepció. S'ha iniciat la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació. Per tant, compta amb els requisits legals emplenats per a merèixer la classificació de sòl urbà, per tractar-se d'un sòl urbanitzable que ja ha urbanitzat en compliment d'un pla aprovat. El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, en l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan aconsegueix la transformació per compliment de les previsions del planejament. No obstant això, existeix una sola excepció a la regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en disposar aquest apartat 2, la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys de sòl urbà (per estar urbanitzats) quan es formuli una proposta de transformació inversa per al seu "retorn a l'estat natural"; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural. L'exercici d'aquesta potestat a l'ésser una decisió excepcional, que ha d'estar convenientment justificada en raons d'interès general vinculades a la preservació del medi natural. En el present cas la decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector identificada com l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008). Aquests terrenys no han estat urbanitzats.
Per tant, la viabilitat urbanística de revertir la classificació de sòl urbà de l'article 19.2 de la LUIB és una excepció, i consegüentment, ha d'aplicar-se de manera restrictiva i de manera ponderada: només en la mesura necessària. I això, perquè la regla general, derivat del caràcter reglat del sòl urbà, és que uns terrenys ja urbanitzats en execució del planejament vigent han de ser reconeguts com a sòl urbà.

En segon lloc, també s'ha descartat l'alternativa de desclassificació absoluta, perquè la desaparició de l'aprofitament ja patrimonialitzat legítimament per l'entitat promotora de l'actuació genera responsabilitat patrimonial per part de l'Administració Urbanística, atès que el procés de gestió i d'urbanització ha culminat, executant-se les previsions realitzades en el planejament vigent aprovat i que han estat finançades per l'entitat promotora. Aquesta responsabilitat patrimonial seria de tal abast que l'Ajuntament no pot assumir-la, excepte que renunciï a realitzar importants inversions d'interès general en els pròxims anys. Per tant, la desclassificació absoluta té el problema d'aquesta sol·licitud és que els aprofitaments urbanístics que proposa eliminar es troben correctament patrimonialitzats per l'entitat promotora de l'actuació. I, per tant, la seva eliminació tindria efectes indemnitzatoris, de la satisfacció dels quals és responsable l'Ajuntament de Palma, que han estat avaluats en desenes de milions d'euros. Això significa que impedir la materialització dels aprofitaments ja patrimonialitzats i impulsar la desurbanització de l'àmbit comprometria, sens dubte, la Sostenibilitat Econòmica del Pla General.

En tercer lloc, s'ha descartat la hipòtesi de desclassificació absoluta, perquè existeix una altra solució que permet destinar la zona humida a sistema general d'espais lliures públics en sòl protegit, mantenir l'aprofitament urbanístic patrimonialitzat derivat del Pla Parcial aprovat i executat (evitant així la responsabilitat patrimonial), que aquest aprofitament es materialitzi en àrees aptes per a això fora de la zona humida i, al temps, realitzar les accions d'ajustos per a la renaturalització i millora de la integració urbana i ambiental, sense necessitat d'augmentar l'edificabilitat, en possibilitar una alteració d'usos, amb usos més diversificats.
En efecte, l'àmbit de Ses Fontanelles ha estat desenvolupat conforme a les determinacions establertes en el PGOU vigent -ratificades pel PRI de Platja de Palma- i es troba ja urbanitzat en els seus elements bàsics en desenvolupament de les especificacions tècniques del seu Projecte d'Urbanització (aprovat el 11-05-2007), excepte pel que fa a la zona humida mereixedora de protecció per a la qual es proposa la seva reclassificació com a sòl rústic protegit. I aquesta situació urbanística constitueix un fet irrefutable que, per

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

més rebuig que causi, no pot ser desconegut perquè condiciona qualsevol acció que es proposi en aquest sector.

Atesos aquests antecedents, el Pla General estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb la finalitat de facilitar la seva integració urbana amb nous usos i millorar la connectivitat ambiental de la zona humida amb el litoral. Igualment, la necessitat de procedir a la reforma de l'ordenació detallada deriva de l'aplicació de les limitacions del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a les noves sol·licituds de llicències per a establiment d'equipament comercial, la qual cosa fa que el volum d'ús comercial previst en el Pla Parcial original del sector sigui d'impossible materialització.

La reordenació ha d'integrar mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna, resolent la transició amb la zona humida de Ses Fontanelles i l'Àrea Biològica Critica. L'ordenació detallada haurà d'assegurar la preservació de les zones potencialment humides que existeixin en l'àmbit de l'actuació i complint amb la regulació del PHIB

En conclusió, aquest Pla General respecte al sector 79-03 Ses Fontanelles estableix les següents decisions:

a. atribueix la classificació de sòl rústic protegit a l'àmbit de la zona humida Ses Fontanelles amb la qualificació de sistema general d'espais lliures.
b. reconeix com a sòl urbà (en procés d'execució) a la resta del sector que es troba amb la seva urbanització executada en els seus elements bàsics, pendent de recepcionar.
c. estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb anterioritat, respectant l'edificabilitat atribuïda pel PRI amb les següents finalitats:
    - La necessitat d'adaptar la distribució de l'edificabilitat per usos establerta en el planejament anterior a les limitacions derivades del PECMa.
    - La reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl.
    - Incorporar usos d'activitats econòmiques diversificades que afavoreixi la integració urbana i siguin conformes amb el criteri de mobilitat sostenible. L'ús comercial s'ajustarà a les limitacions de superfície màxima del PECMa d'aplicació. Igualment s'habilita que la reforma de l'ordenació detallada pugui incorporar l'ús residencial, sense arribar a ser dominant.

En l'atribució de l'edificabilitat, es respecta l'establerta pel planejament anterior per al sector, donat el compliment de deures. I, en conseqüència, es manté la condició del domini públic municipal de la zona humida derivada de la cessió que es va realitzar en execució del planejament anterior que la va qualificar de sistema d'espais lliures.

8) Sol·liciten que es reculli la zona humida del Prat del Pil-larí.

La zona humida del Prat del Pil-larí no està reconeguda com a tal en el PHIB, no obstant això, no s'ha desconegut l'inventari d'aiguamolls de WWF i així s'expressa en la Memòria d'Informació. Per això, s'ha categoritzat com a sòl rústic protegit AIN.

9) Contradiccions en relació a les actuacions de mobilitat.

En primer lloc, l'al·legació posa en crisi la proposta dels Nusos del Canvi per considerar que, en realitat, es tracta de nous "scalextrics" que permetran un increment de la capacitat viària. No obstant això, aquesta apreciació és equívoca atès que el Pla General de Palma expressa una aposta inequívoca per un "urbanisme transformacional".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

L'aplicació d'aquest principi a la concepció del sistema general viari, en un marc axiomàtic que tracta d'evitar l'expansió indiscriminada de la ciutat de Palma i contenir la demanda de mobilitat motoritzada, comporta prioritzar els següents principis d'ordenació:

a. Més que apostar per nous elements infraestructurals, incentivar la transformació de la xarxa primària existent per a, sense alterar la seva funció com a canalitzadora de fluxos, incloure mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.

b. Idear operacions integrals amb l'objectiu de millorar la connectivitat de la trama urbana de condició estructural. En paraules del catedràtic d'urbanisme Javier Monclús, molts dels projectes urbans recents més destacats estan relacionats amb la integració de les infraestructures o "roadscapes". Projectes que, en definitiva, tracten de transformar autovies en avingudes contemplant, al temps, la potencial renovació del conjunt de teixits que travessen.

L'objectiu d'ordenació a emplenar amb aquesta actitud integradora és descobrir els nous atributs a assumir pels carrers territorials a la ciutat de Palma, amb la finalitat de "compartir sense dividir". Per a certificar aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva.

En segon lloc, en relació amb l'alerta causada per l'increment d'un 18,2% del nombre de desplaçaments, això no vol dir, en absolut, que aquests es produeixin en maneres motoritzades privades. L'augment de població previst per a l'any 2040 comporta, inevitablement, l'existència d'un major volum de desplaçaments. Ara bé, l'Estudi de Mobilitat incorpora una hipòtesi de repartiment modal sobre la base de les dades disponibles, la ubicació dels nous desenvolupaments urbanístics i l'anàlisi dels sistemes de transport actuals. Es planteja un escenari que considera una important reducció dels desplaçaments en vehicle privat, passant del 51,8% al 43,1% de mitjana per a la ciutat de Palma. El transport públic incrementa significativament la seva quota passant de 14,5% a 21,0% i les maneres no motoritzades s'incrementen del 33,8% actual al 35,9% proposat.

Però, a més, cal observar que un objectiu principal del Pla General és promoure la implantació de superilletes en la totalitat de la ciutat, la qual cosa permetrà reinventar l'espai del carrer en alliberar de la tirania dels desplaçaments motoritzats un important percentatge de la xarxa existent. Aquest nou model de mobilitat, a més, prioritza l'enfocament de la salut reduint de manera significativa les exposicions perjudicials a les quals ens sotmet el model actual. Utilitzant com a referència un recent estudi realitzat per l'Institut de Salut Global de Barcelona, en col·laboració amb l'Agència de Salut Pública i l'Agència d'Ecologia Urbana, es poden avançar les següents dades expressives de les millores a aconseguir vinculades a una reducció, afegida a l'exposada anteriorment, del 19,5% dels desplaçaments motoritzats:

1. La implantació de superilleta podria augmentar l'esperança de vida en 200 dies de mitjana per persona incrementant, entre altres aspectes, l'activitat física en prioritzar els desplaçaments no motoritzats.
2. Els nivells mitjans anuals de contaminació atmosfèrica es reduirien en un 24%.
3. Els nivells de renou de trànsit disminuirien a l'entorn del 5%.
4. Es produiria un considerable descens en el consum d'energia. Combinant la implantació de superilletes amb el canvi de tecnologia d'automoció, s'estima que el consum actual d'energia destinada a mobilitat es reduiria per quatre. També causaria una reducció del consum energètic destinat a l'espai públic (il·luminació, semàforització, etc.) i facilitaria l'adopció de mesures per a aconseguir la seva autosuficiència energètica.

10) Sobre el vial al Parc de Bellver.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El traçat proposat en l'aprovació inicial del POD sorgeix per la comunicació que fa la Policia Local de la problemàtica de trànsit que es planteja en les entrades i sortides del centre educatiu. El traçat proposat transcorre en la seva major part per sòl urbà, de sistema local d'espais lliures (EL01d-17-03-P), si bé aprofitant part del camí rural i ampliant la seva secció. L'espai lliure local EL01d-17-03-P, és confrontant amb el Parc Bellver (SGEL/PJ-P 20-01-E) classificat com a sòl rústic protegit; aquest espai lliure local s'integra ambientalment amb el Parc Bellver en tenir continuïtat amb el bosc. En tot cas, el final del traçat del nou vial proposat afecta a una cantonada de la parcel·la del Parc Bellver, encara que en poca superfície.

El Parc Bellver (sistema general d'espais lliures en sòl rústic protegit) es tracta d'un àmbit preservat en el qual la infraestructura viària és un ús excepcional només justificable per raons d'interès general molt rellevants i evidents i sempre amb garanties de no incidència ambiental. En aquest cas, l'admissibilitat de l'ús d'infraestructura és qüestionable perquè pretén solucionar un problema de trànsit urbà molt puntual. Igualment, tampoc s'acredita que l'execució del viari proposat solucioni de manera definitiva els problemes trànsit. En canvi, si queda acreditat l'impacte ambiental i paisatgístic; tot això, determina que la proposta de nou viari hagi de desestimar-se.
No obstant això, per a la millora de la seguretat viària, s'establirà una zona d'aparcament i es procedirà a corregir l'alineació front el col·legi, així com les alineacions en el Camí del Tramvia.

Per això, es proposa estimar parcialment l'al·legació.

11) Sobre l'afecció a riscos d'inundació.

La prevalença conferida a la funció connectiva de la Infraestructura Verda de Palma ha provocat que adquireixin una especial rellevància els corredors ecològics associats a la xarxa hidrogràfica i les seves planes d'inundació evitant, amb això, perseverar en la colonització urbana de sòls que formen part del règim de funcionament natural dels rius. En relació a aquesta qüestió cal indicar que el Pla General, per a reforçar la protecció de les zones inundables de major risc, ha llevat de la superfície de còmput d'estàndard dels nous Parcs Fluvials proposats la corresponent als àmbits inclosos en la Zona de Flux Preferent (que és la definida en l'article 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic).

La instrumentació urbanística adoptada per a evitar l'afecció als riscos d'inundació ha quedat exposada en l'apartat 2n de la present anàlisi. Igualment es complementa amb l'exigència d'implementar solucions de drenatge sostenible en la nova urbanització. Finalment es pretén crear un parc fluvial continu, seguint l'AIP III del torrent Gros.

En canvi, si queda acreditat l'impacte ambiental i paisatgístic; tot això, determina que la proposta de nou viari hagi de desestimar-se. Els problemes de retenció i seguretat viària en aquest cas han de resoldre's amb altres mesures alternatives i menor cost ambiental, paisatgístic i econòmic (és a dir amb mesures senyalístiques o/i de pavimentació per a reduir velocitat, distribució escalonada de l'horari d'entrada i sortida, etc.).
Per això, es proposa estimar aquesta al·legació.

12) Sobre la insuficiència de recursos hídrics i les propostes de dessalació.

En la Documentació Complementària del Pla General s'inclou un Annex en què el que inclou un “Estudi de la suficiència i disponibilitat de recurs hídrics per al desenvolupament

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de la Revisió del Planejament General de Palma". Aquest Annex incorpora una sèrie de Conclusions, que a continuació es transcriuen, que justifiquen la suficiència de recursos hídrics reclamada per l'al·legació:

1. Durant el procés de programació del nou Pla General és necessari dotar al sistema de proveïment amb fonts alternatives que ofereixin resiliència enfront dels efectes del canvi climàtic, desviacions en les previsions de creixement i/o incidències en el subministrament, capaços de garantir el subministrament d'aigua a la població alhora que s'augmenta la sostenibilitat del sistema.
   La necessitat d'ampliació de recursos amb fonts alternatives es produeix, fins i tot en la hipòtesi que s'eliminessin totes les previsions del nou Pla General i això, perquè la implementació de les mesures previstes en el PHIB suposarà una reducció de recursos hídrics d'11.375.450 m³/any mentre les necessitats per a fer front a les previsions del nou Pla General són de 4.174.453,4 m3máximo anuals (en la hipòtesi de compliment ple de les previsions urbanístiques al final del període programat).
2. Existeixen garanties que les necessitats d'aigua per als desenvolupaments de l'I i II Quadrienni del Pla General (és a dir, la dotació per als 12.348 nous habitatges i 638.714 m² d'edificabilitat per a usos terciaris, industrials, turístics i equipaments públics i privats) estan cobertes amb els actuals recursos de dessalació del sistema ABAQUA i, per tant, sense necessitat d'ampliar en aquest període la capacitat actual de subministrament d'aigua. En aquest període de l'I i II Quadrienni el volum addicional d'aigua precisada les previsions del nou Pla és 1.669.781,36 m³ anual.
3. Per al desenvolupament de les previsions de l'III, IV i V Quadrienni del nou Pla General resulta necessari incrementar el subministrament d'aigua. La solució per a això, amb viabilitat assegurada en l'actualitat, resulta ser l'ampliació de la capacitat de dessalació actual: ja sigui mitjançant una ampliació de les actuals instal·lacions, ja sigui mitjançant l'execució d'una nova dessaladora. Només serà necessari executar una de les dues alternatives de dessalació. Una alternativa, és l'ampliació de les instal·lacions actuals de ABAQUA a Son Pacs. No obstant això, a fi d'assegurar la disponibilitat i gestió municipal, el nou Pla programa l'execució de la segona alternativa (nova dessaladora d'execució municipal). Per això, el present Pla General possibilita que una nova dessaladora (precisa 1 hectàrees) pugui implantar-se en els terrenys qualificats com a ampliació de la depuradora de Sant Jordi o en posició soterrada o semi- soterrada en Porto Pí, en terrenys amb qualificació de sòl d'espais lliures. No obstant això, es deixa oberta la possibilitat que les Administracions aconsegueixen l'acord necessari en la gestió de la primera alternativa.
   En aquest Informe de seguiment, també haurà de tenir-se en compte la incidència del procediment de revisió del Pla Hidrològic en tramitació. En efecte, es preveu que al final del segon quadrienni del nou Pla General esdevingui la revisió del cicle de planificació hidrològica (2021-2027); de manera que en amb el nou Pla Hidrològic futur es realitzin les adaptacions oportunes en la programació del Pla General per a complir les noves exigències que estableixi el nou PHIB.
4. L'execució de l'ampliació de la capacitat de dessalació podrà retardar-se o, en el seu cas finalment descartar-se si s'obtenen uns resultats satisfactoris (i proporcionals a les necessitats a cobrir) en el desenvolupament del projecte de recerca per a la potabilització dels recursos hídrics d'aigües subterrànies en el Pla de Sant Jordi o bé, la verificació de la possibilitat d'obtenir aprofitaments hídrics addicionals en altres masses (Ullal de Son Mir i aqüífer de Xorrigo) previstes en el PHIB.
5. De manera complementària, s'adopten mesures per a millorar l'eficiència de l'actual gestió de recursos disponibles, tant amb millores en la xarxa com amb polítiques encaminades a la reducció de consums.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

13) En relació amb la problemàtica turística.

El model urbà-territorial adoptat pel Pla General de Palma s'adapta plenament al Pla d'Intervenció d'Àmbits Turístics de l'Illa de Mallorca (PIAT) aprovat pel Consell Insular el 9 de juliol de 2020.

En matèria turística, el Pla General adopta els següents principis i criteris:

1. Assegurar que l'activitat turística es desenvolupi de manera coherent amb la nova estructura urbana i territorial, sense crear distorsions i assegurant, en tot cas, un ús adequat dels recursos naturals. En conseqüència:
   - Reconeix la capacitat limitada del territori i, per això, desenvolupa i concreta el llindar admissible d'allotjament turístic a Palma conforme a la llei i els instruments de planificació turística i territorial vigents.
   - Adopta les seves decisions d'ordenació urbanística vinculades al model turístic implementat la metodologia del procediment ambiental estratègic, que permet analitzar totes les alternatives des de les variables socioeconòmiques i mediambientals.
   - Considera prioritària les accions de rehabilitació i renovació dels establiments turístic enfront de l'opció de viabilitat nous desenvolupaments turístics en àmbits no transformats.
2. Contribuir a reduir o eliminar els Impactes i externalitats negatives que produeix el model turístic imperant. Per a això:
   - Determina les àrees i terrenys adequats per a la implantació de nous usos turístics, tenint present la capacitat de càrrega i la necessitat d'assegurar la demanda d'habitatge per als residents, així com la de fomentar la diversificació de la base econòmica del municipi
   - Determina les àrees aptes per a implantar l'ETH, així com les tipologies i modalitats admeses, amb la finalitat d'evitar que causin problemes de convivència en àrees residencials o/i sostreguin una part important d'habitatges amb destinació al lloguer ordinari d'habitatges per a residents.
3. Contribuir a la implantació i desenvolupament d'un turisme responsable en el marc de l'objectiu estratègic recollit en el Pla Integral de Turisme de les Illes Balears (2.015 a 2.025) i del PIAT. En conseqüència:
   - Assegura la sostenibilitat dels establiments o edificis amb destinació turística, disposant una sèrie de condicionants de l'edificació per a garantir l'aplicació de mesures ambientals que redueixin el consum de recursos energètics i contribueixin a la lluita contra el canvi climàtic.
4. Afavorir la millora de la qualitat de la Zona Turística Madura de Platja de Palma i Can Pastilla, així com els allotjaments turístics existents en el conjunt del municipi. Per a això,
   - Es dota d'un espai urbà de qualitat.
   - Es prepara a la ciutat per a rebre les infraestructures que facin possible la mobilitat sostenible.
5. Contribuir a corregir l'estacionalitat amb l'adequada protecció i posada dels atractius naturals, paisatgístics, culturals i etnològics de la Palma. Per a això
   - S'assegura la preservació del paisatge -cultural i natural- local com a element identitari de la destinació turística de qualitat de Palma.

   Per a analitzar les decisions concretes que desenvolupen aquests principis i objectius remetem a la lectura de les pàgines 434 i següents de la Memòria Justificativa.

   En qualsevol cas és necessari aclarir que la declaració de zona turística saturada no correspon establir-la al planejament general sinó que és una decisió del Pla

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020. En aquest cas, únicament es reconeix com a àrea turística saturada la zona de Platja de Palma-Can Pastilla. D'una altra part, el PG i el POD han establert unes densitats turístiques per sota dels límits que permet el PIAT.

14) Sobre el parc natural de Son Quint.

La declaració de parc natural no correspon al planejament general. D'una altra part, els La sol·licitud plantejada constitueix una interessant proposta des del punt de vista ambiental i també urbanístic-territorial. En línia amb els principis i objectius del nou model d'ordenació, la creació del Parc natural de Ponent incloent la serra de Na Burgesa i la ANEI de Son Quint entorn de l'antic camí ral a Puigpunyent és molt interessant. Es tracta d'un espai que té un interès metropolità i que convindria sigui adquirit i gestionat pel Consell com a organisme supramunicipal.

No obstant això, la declaració de parc natural no pot realitzar-se des del planejament general, per no comptar competència per a això. El nou Pla àmplia els terrenys de sòl protegit que fa el PTIM. En aquest sentit el nou Pla General ha establert una categoria de sòl rústic protegit d'interès natural, per a preservar tots aquells terrenys amb valors ambientals que no estan identificats com ANEI o AANP en la LEN, LODT i PTIM.

D'una altra part, el nou Pla General fa un esforç per ampliar la xarxa de Sistema General en sòl rústic. No obstant això, l'adquisició pública del conjunt de terrenys mereixedors de protecció no és possible, per insuficiència financera de l'Administració Local. Per això, es considera interessant que, en la mesura que la proposta de parc natural té una vocació metropolitana que l'adquisició dels terrenys correspongui a alguna Administració supralocal. En qualsevol cas, la classificació com a sòl rústic protegit garanteix la preservació dels seus valors naturals i el seu gaudi per part de la ciutadania de Palma sense perdre la seva condició de “pulmó verd per a la ciutat”.

No obstant això, no pot estendre la protecció a terrenys del sòl rústic en els quals ja s'han autoritzat camps de golf.

D'una altra part, en el POD es proposa incorporar que de manera facultativa en els terrenys classificats com a sòl rústic protegit de l'àmbit de Ponent del terme municipal, no integrats en Paratge Natural de la Serra Tramuntana, es podrà formular un Pla Especial de Protecció per a assegurar els valors ambientals, la continuïtat de la infraestructura verda i establir normes de protecció del paisatge.

15) En relació al solar de la Casa del Poble.

Resulta evident que la Casa del Poble va tenir una significació històrica, perquè en l'edifici van arribar a conviure 22 entitats obreres d'UGT i es van desenvolupar activitats educatives i socials. Desgraciadament l'edifici va ser demolit en 1975, després del seu abandó; perdent-se els valors arquitectònics. En la devolució del patrimoni sindical, no es va integrar aquest immoble que va ser adscrit en l'Estat. I recentment cal lamentar que el Ministeri de Treball va posar en venda el solar. Per tant, aquest immoble ha estat durant anys de titularitat pública, sense que l'Administració de l'Estat li donés un ús efectiu d'equipament i tampoc sense ser cedit a l'Ajuntament. Després de la subhasta organitzada per l'Estat, el solar ha estat adquirit per una societat privada que ha sol·licitat i obtingut llicència d'obres.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, el solar de l'antiga Casa del Poble no està l'inscrit en el Catàleg d'Espais i Itineraris de Memòria i Reconeixement Democràtics de les Illes Balears.
Doncs bé, en l'actualitat no té l'Ajuntament mitjos efectius per a la revocació de la llicència. Per tant, quan el POD entri en vigor, previsiblement l'edificació d'ús residencial autoritzada en la llicència atorgada (conforme al PGOU 1998) estigui en un estat d'execució molt avançat o finalitzada.

16) Falta de rigor dels estudis econòmics.

En la següent fase del Pla general es realitzarà una millora dels seus Estudis Econòmics. En qualsevol cas, respecte als mostrejos dels valors adoptats cal reconèixer que té un component conjuntural que no es pot obviar, en la mesura que estan presos en un dia determinat, podent l'ofereix desaparèixer l'endemà. Això fa que el tancament del document d'aprovació inicial es realitza a la fi de juny de 2021 i l'al·legació presentada es fa al febrer de 2022 pel que si l'entitat al·legant ha consultat els preus en les pàgines d'ofertes d'immobles, es produeix una variació. Igualment, ha de tenir-se present que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat en funció dels instruments de desenvolupament, per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials. No obstant això, com s'ha avançat, es realitzarà una millora substantiva dels diversos documents dels estudis econòmics en els seus diferents apartats.

Conclusió.
Sobre la base de l'anàlisi efectuada es proposa desestimar la major part del sol·licitat en l'al·legació excepte el referent a l'eliminació del viari al Parc Bellver, inclusió de previsió econòmica dels Programes de Millora i Revitalització de Barris i la revisió dels Estudis Econòmics del Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22451

Síntesi.
Restauració tàlveg de sa Riera en la zona es Secar de la Real i ordenar un espai lliure específic dins del SGEL/PJ-P, 41-03-P per a aquesta zona. Classificar les 5 parcel·les afectades com a Sòl Rústic Protegit, ZIP-EMR. Qualificar l'obtenció i execució d'aquest nou espai lliure de prioritat alta.

Anàlisi.
En primer lloc, es proposa incorporar al programa d'actuació la restauració del tàlveg del torrent Sa Riera en el tram de Es Secar de la Real per a l'eliminació de riscos, incloent la neteja, protecció i renaturalització del tàlveg.
En segon lloc, les parcel·les indicades en l'al·legació es troben en la proposta del nou PG qualificada com a sistema general d'espais lliures. Únicament una d'elles té una superfície mínima (menys del 2%) fora del sistema general. Per tant, la pretensió de creació del parc fluvial s'assegura amb la proposta del PG.
Una altra qüestió diferent són les categories de sòl rústic que en l'àmbit s'estableixen; en aquest sentit s'han seguit els criteris generals adoptats: d'una part, el sòl rústic protegit AIN es disposa en una banda de 25 metres al costat del llera; la categoria de prevenció de riscos és una categoria subjacent; la resta de categories s'adopta de conformitat amb els valors existents i la posició. Així no pot establir-se de manera arbitrària la categoria d'interès paisatgístic de l'entorn del Monestir, sinó que han d'incorporar-se de manera efectiva els terrenys que estan en l'entorn. És cert que alguna zona compta amb la categoria de sòl rústic comú general o àrea de transició. No obstant això, aquestes categories no impedeixen que el règim jurídic de la qualificació de sistema general d'espais desplegui la seva eficàcia.
Es considera d'interès que l'execució del parc públic es disposi de prioritat alta; no obstant això, la decisió final dependrà del conjunt d'alteracions que es disposi en l'estudi econòmic a conseqüència del resultat d'acceptació d'al·legacions en el tràmit d'informació pública.

Conclusió.
Es proposa acceptar l'al·legació parcialment: incorporar en el programa d'actuació la restauració del tàlveg del torrent Sa Riera i incloure en prioritat alta l'execució del sistema general d'espais lliures.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22485

Síntesi.
La urbanització il·legal ubicada al camí de Ca Na Verda es troba en una zona inundable APR-IN-G i que, per tant, no existeix forma material de ser legalitzada. Aquesta urbanització es troba totalment infradotades i greument degradades. Al PGOU vigent consta com a SRG i dins la prevista Falca Verda SGEL/PJ-P 4l-5-P; el nou Pla General-aprovat inicialment, es classifica una part com a AT-H i es treu del projecte del Parc de sa Riera SGEL/PJ-P 41-03-P (antiga Falca Verda).

Anàlisi.
L'assentament de camí de Ca Na Verda continua sent un nucli sense possibilitat de ser legalitzat. No obstant això, ha de precisar que efectivament en el PGOU 1998 una bona part de l'assentament es va qualificar com a parc -SGEL/PJ-P 41-5, integrant el Parc Lineal de Sa Riera. No obstant això, després de 24 anys l'expropiació dels terrenys de l'assentament de Ca Na Verda no s'ha executat ni s'ha començat a gestionar. Per aquest motiu, en el document d'Aprovació Inicial es va proposar eliminar aquesta part del sistema general; aquesta disminució quedava (en el document d'aprovació inicial) àmpliament compensada en la proposta global de sistemes generals d'espais lliures. No obstant això, és la veritat que mantenir l'assentament de Ca Na Verda en sòl rústic parcialment en àrees de prevenció de riscos d'inundabilitat (APR-IN) i una altra en AT-H, tampoc acaba de solucionar el problema territorial que planteja aquest assentament.

Per això, s'accepta l'al·legació i en la següent fase es procedirà a mantenir la qualificació del sistema general d'espais lliures proposat en aquesta zona pel PGOU 1998.

Conclusió.
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, mantenint la delimitació del Parc de sa Riera en aquesta zona.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22492

Síntesi.
El nou pla General qualifica com a Nucli Rural (NR/43-01) la barriada de Ca'n Moreno, implicant tal qualificació una pèrdua de drets respecte a l'anterior PGOU i una pèrdua substancial de valor per als propietaris de solars les dimensions dels quals es troben entre els 800m2 (superfície mínima per a construir abans del Nou Pla) i els 7.000 m² (superfície mínima per a construir amb el Nou Pla). De facto, amb caràcter general ens trobem davant una zona residencial, urbana, allunyada totalment del que podria considerar-se un nucli rústic, i amb totes les característiques pròpies de les zones urbanes, per la qual cosa no té cap sentit la qualificació de Nucli Rural. Se sol·licita, recuperar el caràcter de sòl urbà o reconeixement d'indemnització.

Anàlisi.
Ca'n Moreno va ser reconegut en el PGOU de 1998 com a sòl urbà no consolidat preveient la delimitació d'una unitat d'execució per al compliment dels deures d'urbanització i cessió de la UE 43-05, que després es va subdividir en dues -A i B-).
L'execució no s'ha realitzat, té una consolidació per l'edificació inferior a 2/3 parts que exigia la legislació urbanística vigent a 1998 per al seu reconeixement com a sòl urbà.
D'una altra part, és un assentament que es troba en posició aïllada en l'àrea de Son Espanyol (per tant, no té contigüitat amb sòls ja urbanitzats, i menys encara arriba al 75% exigit per l'article 2 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig) i que manca de xarxes de sanejament, de proveïment; tampoc té viari asfaltat (ni vorera) ni enllumenat públic.
Per tant, es tracta d'un "fals urbà", és a dir, terrenys formalment classificats com a urbà però que no compleix les condicions de l'article 19 de la LUIB per a merèixer la classificació de sòl urbà i que la revisió del planejament general està obligada a reconsiderar per aplicació de la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB i article 2 del Decret llei 9/2020, de 24 de maig.
La possibilitat de classificar l'àmbit com a sòl urbà sotmès a actuació de transformació, és repetir la solució del PGOU 1998 (fa més de 23 anys) sense que sigui possible executar-les a causa de les dificultats d'accedir a les xarxes generals d'infraestructures, excepte amb un alt cost d'inviable repercussió en els habitatges de l'assentament.
La possibilitat de la seva classificació com a sòl urbanitzable per la seva posició territorial, contrària al principi de compacidad que regeix les propostes generals del nou Pla.
Per això, l'única opció d'ordenació que queda, conforme als criteris de la LUIB i els adoptats pel nou Pla, és la classificació com a sòl rústic de l'assentament de Ca'n Moreno, i el seu reconeixement com a nucli rural, la qual cosa li permetrà l'aplicació de mesures ambientals per a reduir impactes.
Finalment, no pot reclamar-se indemnització per l'alteració dels paràmetres i condicions urbanístiques en la mesura que les persones propietàries de terrenys de la unitat d'execució UE 43-05 Ca'n Moreno del PGOU 1998 no va arribar a executar-se, i, per tant, no s'han arribat a patrimonialitzar els aprofitaments que permetia implantar vinculats al compliment dels deures urbanístics. En aquest sentit l'article 11 del TRLSRU (Reial decret legislatiu 7/2015) estableix: "1 El règim urbanístic de la propietat del sòl és estatutari i resulta de la seva vinculació a concrets destins, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística. 2. La previsió d'edificabilitat per l'ordenació territorial i urbanística, per si mateixa, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat es produeix únicament amb la seva realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues pròpies del règim que correspongui, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística".
Igualment, l'article 6 de la LUIB 2018 estableix:
"1. L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no conferirà

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits establerts expressament en la present llei i la legislació estatal aplicable.
2. La simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei."

Conclusió.
Per les raons exposades, es proposa la desestimació de l'al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22495

Síntesi.
L'al·legació sol·licita:
1. Limitació a la implantació de piscines en cobertes i terrasses.
2. Limitació de les piscines a admetre als jardins i patis d'habitatges unifamiliars aïllats i apariades.
3. Impedir canvis d'ús de locals comercials a habitatge.
4. Desurbanització de Ses Fontanelles.
5. Posar en valor i impedir agressions ambientals en el Corredor Ecològic del Torrent Gros.
6. Protegir les cases de Es Carnatge.
7. Escola pública infantil en EQ2c/MB-P 77-16-P.
8. Adoptar per al sector de Ses Calafates l'ús global d'equipament.
9. Sol·licitud d'un Institut Escolar.
10. Sol·licitud d'una instal·lació esportiva multifuncional que inclogui un pavelló cobert.
11. Aparcament en superfície en EQ0a/MB-P 77-04-P.

Anàlisi.
1) I 2). Piscines.

La implantació de piscines queda regulada en les ordenances del POD de la següent forma:
1. Segons disposa l'article 3.1.7.5 del POD no es permetran noves implantacions de piscines en la coberta per sobre de l'altura reguladora, havent de quedar integrades dins del volum edificable. Amb això, s'assegura el compliment del sol·licitat en l'al·legació.
   D'una altra part, la superfície de parcel·la lliure d'edificació ha de ser permeable de manera majoritària.
2. L'article 7.6.2 del POD disposa, per a la implantació de piscines en nuclis tradicionals com Coll d´en Rabassa que s'admet la construcció de piscines únicament en els espais lliures de parcel·la, assimilant les seves característiques a les de les basses o safaretjos tradicionals i de forma integrada en el context d'un jardí existent o ja definit en el projecte. S'hauran de construir per sota del plànol de referència de la planta baixa i en cas que sobresurtin del terreny natural i poguessin generar vistes sobre les parcel·les veïnes s'hauran de recular de les mitgeres afectades un mínim de 2 metres. A més, la superfície màxima destinada a piscina en Nucli Tradicional queda restringida, només podent ser el 15% de la superfície no edificada de la parcel·la. Així, per a una piscina de 25 m² de superfície com l'exposada implica un espai lliure de parcel·la de com a mínim 166 m². Aquesta regulació està destinada a garantir la protecció d'aquests nuclis tradicional i, per la tipologia assimilada de les piscines admeses i la seva grandària màxima, ha d'entendre's prou atesa la petició realitzada.
3. Finalment, indicar que, en els habitatges aïllats del sòl rústic, el POD regula la implantació de piscines en el seu article 6.1.7. La màxima superfície de la làmina d'aigua serà de 35 m² i el volum no podrà excedir els 60 m³,

3) Sobre el canvi d'ús de locals comercials a habitatges.

En la següent fase del Pla General es valorarà la possibilitat d'admetre la transformació a ús residencial de locals comercials existents buits i infrautilitzats, sempre que es destini a habitatge social. No obstant això, cal advertir que un dels objectius principals del Pla General és "fomentar la ciutat de distàncies curtes"; és a dir, evitar la monofuncionalitat dels barris residencials de Palma. Caldrà estudiar aquesta possibilitat per a la seva admissió de manera puntual i selectiva en determinades zones de la ciutat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, aquesta mesura no pot adoptar-se de manera genèrica, sinó que és necessari valorar el seu impacte en les Zones Urbanes en què es troben a l'efecte de manteniment de la relació d'estàndards. Igualment, aquesta mitjana pot ser contrària amb altres iniciatives dirigides a enfortir eixos d'activitat econòmica en zones residencials. Per això, aquesta implementació pot realitzar-se amb major fonament a través de Plans Especials amb aquesta específica finalitat, de manera similar a la previsió que es fa en la Norma 4.5.7.

D'una altra part, es considera positiva la proposta realitzada en una altra al·legació d'admetre la substitució de locals comercials per habitatges per a afavorir la construcció d'unitats residencials adaptades amb destinació preferent a gent gran i/o persones amb mobilitat reduïda, sempre que aquesta proposta es realitzi dins d'un marc lògic que es fa congruent amb altres objectius del Pla i no suposi un excés de densitat per sobre de les limitacions abans exposat. Per això, es proposa admetre la substitució sempre que els locals no es localitzin en edificis que donen enfront d'un dels eixos d'activitats econòmiques (en els quals es pretén reforçar la implantació d'activitat econòmica en les plantes baixes) i, d'una altra part, que la implementació d'aquesta mesura no suposi que el nombre d'habitatges total resultant en la parcel·la representi una reducció de l'índex d'intensitat residencial superior al 17% que s'estableix amb caràcter general en les normes per a cada zona d'ordenança. No obstant això, s'analitzarà la regulació amb major detall per a verificar si és necessari incorporar alguna limitació a l'admissió de l'alteració de l'ús en concretes zones d'ordenances.

4) Sobre Ses Fontanelles.

El nou Pla General en tramitació ha analitzat les diverses alternatives teòriques de solució per al que en el PGOU de 1998 ja era un sector de sòl urbanitzable. Una de les alternatives analitzades ha estat la possibilitat de recuperar la classificació de sòl rústic per al conjunt de terrenys del sector. Doncs bé, aquesta solució s'ha descartat per diversos motius.
En primer lloc, no pot desconèixer el nou Pla General, que els terrenys del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m² previst en el PGOU 1998 compta amb ordenació detallada establerta pel Pla Parcial aprovat el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007). La classificació de sòl urbanitzable del sector va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. A més, la urbanització de l'àmbit està executada en els seus elements fonamentals i pendent de recepció. S'ha iniciat la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació. Per tant, compta amb els requisits legals emplenats per a merèixer la classificació de sòl urbà, per tractar-se d'un sòl urbanitzable que ja ha urbanitzat en compliment d'un pla aprovat. El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, en l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan aconsegueix la transformació per compliment de les previsions del planejament. No obstant això, existeix una sola excepció a la regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en disposar aquest apartat 2, la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys de sòl urbà (per estar urbanitzats) quan es formuli una proposta de transformació inversa per al seu "retorn a l'estat natural"; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural. L'exercici d'aquesta potestat a l'ésser una decisió excepcional, ha d'estar convenientment justificada en raons d'interès general vinculades a la preservació del medi natural. En el present cas la decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector identificada com l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008). Aquests terrenys no han estat urbanitzats.
Per tant, la viabilitat urbanística de revertir la classificació de sòl urbà de l'article 19.2 de la LUIB és una excepció, i consegüentment, ha d'aplicar-se de manera restrictiva i de manera ponderada: només en la mesura necessària. I això, perquè la regla general, derivat del caràcter

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

reglat del sòl urbà, és que uns terrenys ja urbanitzats en execució del planejament vigent han de ser reconeguts com a sòl urbà.
En segon lloc, també s'ha descartat l'alternativa de desclassificació absoluta, perquè la desaparició de l'aprofitament ja patrimonialitzat legítimament per l'entitat promotora de l'actuació genera responsabilitat patrimonial per part de l'Administració Urbanística, atès que el procés de gestió i d'urbanització ha culminat, executant-se les previsions realitzades en el planejament vigent aprovat i que han estat finançades per l'entitat promotora. Aquesta responsabilitat patrimonial seria de tal abast que l'Ajuntament no pot assumir-la, excepte que renunciï a realitzar importants inversions d'interès general en els pròxims anys. Per tant, la desclassificació absoluta té el problema d'aquesta sol·licitud és que els aprofitaments urbanístics que proposa eliminar es troben correctament patrimonialitzats per l'entitat promotora de l'actuació. I, per tant, la seva eliminació tindria efectes indemnitzatoris, de la satisfacció dels quals és responsable l'Ajuntament de Palma, que han estat avaluats en desenes de milions d'euros. Això significa que impedir la materialització dels aprofitaments ja patrimonialitzats i impulsar la desurbanització de l'àmbit comprometria, sens dubte, la Sostenibilitat Econòmica del Pla General.
En tercer lloc, s'ha descartat la hipòtesi de desclassificació absoluta, perquè existeix una altra solució que permet destinar la zona humida a sistema general d'espais lliures públics en sòl protegit, mantenir l'aprofitament urbanístic patrimonialitzat derivat del Pla Parcial aprovat i executat (evitant així la responsabilitat patrimonial), que aquest aprofitament es materialitzi en àrees aptes per a això fora de la zona humida i, al temps, realitzar les accions d'ajustos per a la renaturalització i millora de la integració urbana i ambiental, sense necessitat d'augmentar l'edificabilitat, en possibilitar una alteració d'usos, amb usos més diversificats.
En efecte, l'àmbit de Ses Fontanelles ha estat desenvolupat conforme a les determinacions establertes en el PGOU vigent -ratificades pel PRI de Platja de Palma- i es troba ja urbanitzat en els seus elements bàsics en desenvolupament de les especificacions tècniques del seu Projecte d'Urbanització (aprovat el 11-05-2007), excepte pel que fa a la zona humida mereixedora de protecció per a la qual es proposa la seva reclassificació com a sòl rústic protegit. I aquesta situació urbanística constitueix un fet irrefutable que, per més rebuig que causi, no pot ser desconegut perquè condiciona qualsevol acció que es proposi en aquest sector.

Atesos aquests antecedents, el Pla General estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb la finalitat de facilitar la seva integració urbana amb nous usos i millorar la connectivitat ambiental de la zona humida amb el litoral. Igualment, la necessitat de procedir a la reforma de l'ordenació detallada deriva de l'aplicació de les limitacions del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a les noves sol·licituds de llicències per a establiment d'equipament comercial, la qual cosa fa que el volum d'ús comercial previst en el Pla Parcial original del sector sigui d'impossible materialització.

La reordenació ha d'integrar mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna, resolent la transició amb la zona humida de Ses Fontanelles i l'Àrea Biològica Critica. L'ordenació detallada haurà d'assegurar la preservació de les zones potencialment humides que existeixin en l'àmbit de l'actuació i complint amb la regulació del PHIB

En conclusió, aquest Pla General respecte al sector 79-03 Ses Fontanelles estableix les següents decisions:

a. atribueix la classificació de sòl rústic protegit a l'àmbit de l'aiguamoll Ses *Fontanelles amb la qualificació de sistema general d'espais lliures.
b. reconeix com a sòl urbà (en procés d'execució) a la resta del sector que es troba amb la seva urbanització executada en els seus elements bàsics, pendent de recepcionar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

c. Es promourà la desurbanització del viari perimetral ja urbanitzat per a millorar la transició de l'actuació cap a la zona humida.
d. Garantir la connexió de la zona humida amb la ciutat (carrer Manuela dels Ferrers) mitjançant el sistema general d'espais lliures SGEL/PJ-P 79-23-P
e. estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb anterioritat, respectant l'edificabilitat atribuïda pel PRI amb les següents finalitats:
   - La necessitat d'adaptar la distribució de l'edificabilitat per usos establerta en el planejament anterior a les limitacions derivades del PECMa.
   - La reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl.
   - Incorporar usos d'activitats econòmiques diversificades que afavoreixi la integració urbana i siguin conformes amb el criteri de mobilitat sostenible. L'ús comercial s'ajustarà a les limitacions de superfície màxima del PECMa d'aplicació. Igualment s'habilita que la reforma de l'ordenació detallada pugui incorporar l'ús residencial, sense arribar a ser dominant.

En l'atribució de l'edificabilitat, es respecta l'establerta pel planejament anterior per al sector, donat el compliment de deures. I, en conseqüència, es manté la condició del domini públic municipal de la zona humida derivada de la cessió que es va realitzar en execució del planejament anterior que la va qualificar de sistema d'espais lliures.

5) El Corredor Verd del Torrent Gros.

El concepte d'infraestructura verda és ambiciós i integral, ja que no sols està dirigit a la conservació de la biodiversitat, sinó que té una vocació multifuncional, pretenent millorar l'estat general de conservació dels ecosistemes i enfortir les seves funcions ecològiques que són les responsables de subministrar-nos múltiples i valuosos serveis. La seva implementació requereix d'un disseny integrat en els processos de planificació i ordenació del territori. En definitiva, «la infraestructura verda suposa una nova perspectiva d'ordenació dels espais oberts que assumeix com a principis essencials la interconnexió en xarxa dels components de valor ambiental d'un territori i la potenciació de la seva multifuncionalitat».
Entre els elements integrants de la infraestructura verda, adquireixen una especial rellevància els corredors ecològics associats a la xarxa hidrogràfica i les seves planes d'inundació el reconeixement de la qual ha d'evitar la colonització urbana de sòls que formen part del règim de funcionament natural dels torrents, dinàmica especialment preocupant en les conques de clima mediterrani. En l'actualitat es constata una major consciència sobre la necessitat d'incorporar el risc d'inundació en els diferents àmbits de la planificació (hidrològica, urbanística, protecció civil, infraestructures, etc.). D'aquí ve que la seva ordenació hagi d'atendre aquest nexe relacional adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana.
El projecte d'Infraestructura Verda previst en el Nou Pla General de Palma, contempla una matriu ambiental-ecològica que tracta de vertebrar les Serres de Tramuntana i Na Burgesa amb el litoral. La ciutat està emplaçada, precisament, en el territori d'intermediació entre tots dos ecosistemes. Cap al nord, està abrigada per una orla eco-paisatgística -conformada per aquestes serres prelitorals d'incontestable valor natural, forestal i paisatgístic- que s'estén d'est a oest configurant un marc escenogràfic de gran significació. D'altra banda, el seu límit meridional apareix perfilat per la zona costanera on -atesa la caracterització de l'Atles i Manual dels Hàbitats Naturals i Seminaturals d'Espanya- s'observen: (a) àrees el principal servei de les quals ecosistèmic és el d'actuar de suport de comunitats vegetals i faunístiques (l'Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) i Parc Litoral de Es Carnatge, i els aiguamolls de Ses Fontanelles i Es Pil·larí) i, sobretot, (b) la prada de posidònia que s'estén per la Badia, considerada hàbitat prioritari per la funció que desenvolupa per a mantenir la bona qualitat i transparència de l'aigua

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

jugant, a més, un paper clau en la lluita contra el canvi climàtic en retenir gran quantitat de carboni en els seus esculls i protegir la costa de la pujada del nivell de la mar.
Per a assegurar la connectivitat entre tots dos ecosistemes adquireix un caràcter protagonista la xarxa de grans corredors verds vinculats als torrents -pertanyents a la conca central- Sant Magí, Sa Riera, Na Bàrbara i Gros i les seves planes d'inundació, que s'assemblen a la ciutat a través de parcs lineals i itineraris cívics. Entre ells, sense cap dubte, el Corredor Verd del Torrent Gros exhibeix una importància cabdal en la definició del nou model territorial. Es tracta d'una llera confinat i degradat amb importants problemes d'inundabilitat, d'aquí ve que el Pla Territorial Insular de Mallorca entengués imprescindible el desenvolupament d'accions que garantissin la seva integració paisatgística i mitiguessin els riscos d'avingudes. El Nou Pla General de Palma, per a donar eficaç compliment a aquesta directriu d'ordenació, proposa la implementació de "solucions basades en la naturalesa" com a parcs de laminació en vores urbanes i basses de retenció pròximes a la desembocadura.

6) Les cases Es Carnatge.

Les cases es troben en el Sistema General d'Espais Lliures de Es Carnatge i, per consegüent, hauran de ser obtingudes per l'Administració Municipal. De manera complementària, en l'article 3.7.2 de les Normes del POD es disposa que en els sistemes d'espais lliures públics es permet utilitzar com a equipament públic 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.

7) Canvi d'ús escolar de l'equipament EQ2c/MB-P 77-16-P.

Segons es regula en l'article 2.1.7 del POD, les dotacions "Multifuncionals de Barris" són equipaments d'ús i domini públic de caràcter complex que han d'integrar, en una sola instal·lació o parcel·la, almenys dos usos dotacionals complementaris d'entre les següents categories: Sociocultural, Docent, Sanitari, Assistencial, Esportiu, Administratiu-Institucional, Allotjament Dotacional, Mercat Municipal o Equipament Economia Social. Per consegüent, res impedeix que en l'equipament EQ2c/MB-P 77-16-P pugui materialitzar-se l'Escola Infantil reclamada en l'al·legació. En tot cas, en la següent fase del POD es valorarà, en coordinació amb la Conselleria d'Educació, la possibilitat d'assignar a aquest equipament un ús exclusivament docent si es considera que és la posició adequada.

8) El sòl urbanitzable de Ses Calafates.

L'assignació d'un ús global d'equipaments a l'àmbit del sector de Ses Calafates obligaria a la seva qualificació com a sistema general en sòl rústic el que comporta la seva obtenció per l'Ajuntament mitjançant expropiació. D'una altra part, tenint present les servituds acústiques de l'aeroport, els usos dotacionals en aquesta zona serien molt limitats: no podrien ser destinats a ús docent, ni sanitari ni social. Per tant, és un cost d'adquisició alt per a una utilització restringida. A més, el desenvolupament urbanístic previst per al sector, que preveu la materialització d'una activitat tan necessària per a Platja de Palma com un centre terciari complementari al turisme i les activitats vinculades a l'aeroport, no és incompatible amb la imposició de reserves de sòl, de cessió gratuïta, per a equipaments (esportius i altre admissibles amb les servituds acústiques) i espais lliures.
En concret, en la Fitxa de Planejament i Gestió del Pla General aprovat inicialment s'estableix, com a determinació de l'ordenació estructural, l'obligació de cedir una parcel·la d'una mica més de 5.000 m² per a destinar-la a Sistema General d'Equipaments. Sobre la base de la sol·licitat en l'al·legació al punt dècim, aquesta parcel·la podria quedar qualificada amb l'ús detallat de "Equipament Esportiu" en lloc del d'Economia Social contemplat en el document del Pla General

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

aprovat inicialment. Això permetria materialitzar la instal·lació esportiva demandada per l'Associació de Veïns.
A aquesta reserva cal afegir, en compliment de l'article 43.4 de la LUIB, una reserva d'equipaments locals del 5% de la superfície total del sector i, a més, un 10% amb destinació a sistema local d'espais lliures, la qual cosa suposa proporcionar al nucli tradicional del Coll d´en Rabassa un nou Parc Urbà de 5.353,7 m² de superfície mínima.
Finalment, no podem oblidar que el desenvolupament d'aquest sector permetrà resoldre els problemes endèmics d'accessibilitat que presenta aquest nucli tradicional, prolongant el carrer de Rafael Moger fins a enllaçar amb el del Cardenal Rossell en una posició adjacent a l'enllaç amb la Ma19.
Per això, es desestima parcialment aquesta al·legació.

9) Institut escolar.

Es proposa donar resposta en la següent fase del Pla General a aquesta petició. Per a això, es llevaran 9.000 m² del SGEL/PJ-P 76-12-P localitzat en el límit nord del nucli per a destinar-los a Equipament Docent on poder materialitzar l'Institut demandat.

10) Instal·lació esportiva multidisciplinària amb pavelló cobert.

Aquest punt de l'al·legació ha quedat contestat en l'apartat 8) de la present anàlisi.

11) Aparcament en superfície per a cotxes a EQ0a/MB-P 77-04-P.

Entre les mesures dirigides a racionalitzar el sistema d'aparcaments a la ciutat en claus de sostenibilitat, cal destacar la incitació a assajar l'edifici d'aparcaments com a fórmula d'estacionament alternativa a la dotació en superfície, no sols per l'oportunitat que representa per a alliberar espai públic sinó perquè, a més, suposa un repte tipològic a l'arquitectura per la seva capacitat per a crear fites urbanes de referència. En aquest sentit, el document de la Carta per a la Planificació Ecosistèmica de Metròpolis i Ciutats recomana que, amb la finalitat d'alliberar l'espai públic d'aparcament, aquests es construiran fora de calçada en edificis que hauran de ser flexibles en la seva concepció i puguin contenir altres usos diferents en el futur.
La materialització d'aquest equipament públic ha de representar una oportunitat per a integrar en la seva construcció l'aparcament reclamat en l'al·legació. No obstant això, de manera transitòria, i fins que no es produeixi l'execució d'aquesta dotació, la parcel·la podria destinar-se a aparcament públic en superfície.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22507

Síntesi.

A. MOBILITAT

1. Transport públic.

a. Se sol·liciten millores per a Platja de Palma, ja que tot el transport públic passa per la mateixa línia. Es considera necessari diversificar més aquests trajectes, per a augmentar la facilitat d'accés en una zona que recull molts llocs de treball.

b. En general, se sol·licita reforçar el transport públic als espais de treball (polígons industrials, els centres d'oci i els centres turístics). Es considera crucial incrementar l'arribada de línies en al polígon de Son Castelló, que per la seva extensió necessitaria un circuit intern.

2. Segon cinturó. Es valora positivament la creació de l'anomenat Segon Cinturó, en la mesura que permet arribar fins a la carretera de Sóller sense haver de travessar la ciutat ni incrementar el trànsit en la ja saturada via de cintura. No obstant això, no es considera adequat que tingui un disseny d'autovia.

2. Tramvia. S'entén que el recorregut del tramvia plantejat pel Nou Pla General s'hauria de replantejar, a partir de la c/ Llibertada, continuar per l'avinguda Sant Ferran, carrer Pasqual Ribot, plaça Madrid, continuar pel carrer Rafael Rodríguez Méndez fins a la plaça del Fortí connectant finalment amb les Avingudes.

B. USOS DELS ESPAIS

1. Sobre bars i restaurants i establiments d'oci nocturn, com a zones saturades s'haurien de declarar: La Llotja, alguns carrers especials de Santa Catalina, Fàbrica i Sant Magí, El Jonquet, el Passeig Marítim, El Molinar (enfront de la mar) i Joan Miró, i El Terreno.

2. Saturació de centres educatius. Se sol·licita que es declari com a zona saturada tota la zona de ponent (Camí de Son Rapinya, Son Rapinya, Son Llull-Son Serra-la Vileta, Son Xigala) i no es prevegin més equipaments educatius, especialment de caràcter privat o elitista, que no reculli alumnat de qualsevol part de la ciutat i col·lapsin encara més les vies d'accés.

3. Establiment de bars i restaurants. Es considera que les limitacions que s'estableixen en la normativa del Pla General no són fàcilment comprensibles per la ciutadania, i que ha de reformar-se perquè això sigui possible. Es proposa que es mantinguin les limitacions de façana, però que es limiti a 2 el nombre d'establiments en un radi de 50 metres.

4. Establiments d'oci. Es proposa: prohibir les discoteques i sales de festa amb música en els baixos d'habitatges plurifamiliars; fer també un estudi de la distribució de sales de joc, i que no es puguin situar a menys de 500 metres d'un espai infantil i juvenil (escola, institut, parc-plaça); restringir les ampliacions de locals i que es tramiti com una nova obertura; que no es pugui instal·lar més establiment d'oci en un radi de 1.000 metres, com a mínim.

5. Caducitat de les llicències. Es proposa que s'exigeixi una nova llicència, i, per tant, adequar-se a la normativa vigent, a tots aquells establiments que tramitin, reformes, ampliacions o traspassos relacionats amb les activitats de bar, restaurant i oci en general.

C. SÒL PÚBLIC.

Se sol·licita que el nou Pla General no permeti vendre o cedir sòl públic; que en cas que es decideixi no utilitzar el sòl públic per a equipament, s'utilitzi per a construir habitatge social; i que en cas que s'hagi de canviar el sòl públic d'ubicació (permutar un solar per un altre), també es faci comptant amb la participació ciutadana de la població afectada.

D. CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ.

Es considera que és escenari de creixement moderat de població plantejat per als anys esdevenidors suposa un creixement superior a l necessari, i que deuria considerés un escenari de creixement baix, reduint l'escenari de creixement de 66.000 a 33.000 nous habitants.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

E. NORMES D'ESTÈTICA PER A NOVES EDIFICACIONS I/O REFORMES EN ZONES URBANES CONSOLIDADES.
Se sol·licita que, als projectes d'edificació, siguin de nova planta, ampliació, reforma o rehabilitació, s'exigeixi la realització d'un estudi paisatgístic de l'entorn. També exigir la utilització de materials propis i tradicionals de l'illa i en la gamma de colors propis del lloc, amb prohibició expressa de la utilització de color negre. Es considera que seria recomanable usar la referència de materials del catàleg que proposa IBAVI per a la construcció dels seus edificis d'habitatges.

F, EFICIÈNCIA I AUTOCONSUM ENERGETICO. POLÍGONS INDUSTRIALS.
Es recomana Redactar una normativa que pugui desenvolupar una estratègia de cogeneració compartida entre les diferents empreses que existeixen en els polígons industrials, i arribar a una autosuficiència energètica. Es planteja com a alternativa a la instal·lació de plaques fotovoltaiques en sòl rústic.

G. CRITERIS D'URBANITZACIÓ EN ZONES URBANES I URBANITZABLES. ESPAIS LLIURES I VEGETACIÓ.
Es proposa que es redacti una "instrucció per a la redacció de projectes d'urbanització" i una "instrucció municipal per a les zones verdes". Aquesta instrucció hauria de contenir les disposicions i recomanacions que es relacionin amb la funció de controladors ambientals, de materials, sistemes constructius, espècies vegetals autòctones, sistemes de fonts d'aigua.

H. PROPOSTES ESTRATÈGIQUES.
1. Façana marítima. Es considera que el front marítim es tracta de manera fragmentada, i que hauria de tractar-se com una "Actuació de Transformació Urbanística de Contingut Estratègic" (d'Est a Oest, des de la Platja de Palma fins a Sant Agustí). Aquest projecte, i els altres projectes estratègics haurien d'estar recollits en algun plànol específic en el Nou Pla General, on s'assenyalin els seus àmbits amb més detall i unes fitxes específiques per a cadascun d'ells amb caràcter de directriu.
2. Barri antic de la ciutat. Es proposa fer un Pla d'Usos per a desenvolupar una ordenació de les activitats de pública concurrència, comerços alimentaris, serveis turístics i altres activitats, per a regular les activitats que tenen lloc als establiments de la ciutat, oberts a tothom, i que ofereixen serveis o productes, amb l'objectiu de mantenir un equilibri sostenible entre l'activitat econòmica i els drets fonamentals dels ciutadans i ciutadanes.
3. Urbanitzable Son Bordoy. Es demana que es faci un bon seguiment d'aquest urbanitzable per a mantenir la millor relació entre el barri i la zona agrícola i evitar que les noves edificacions acabin sent una barrera de la relació entre el barri del Molinar i la zona agrícola.
4. Continuació del corredor verd del sector de Ponent. Es proposa donar continuïtat al "bosc urbà" del canòdrom fins a la carretera de Puigpunyent.
5. Eix arbrat. Es proposa continuar el Passeig de la Rambla fins al cementiri.
6. Recuperació i tractament del torrent de Sant Magí, des de Son Vida fins a la mar, com a corredor ecològic de Ponent.

I. REVISIÓ DE LA MEMÒRIA ECONÒMICA.
Es considera que caldria revisar tota la Memòria Econòmica atès que, en general, hi ha molts errors a les fitxes, una justificació excessiva, i molta diversitat amb la rendibilitat entre els diferents sectors urbanitzables proposats.

Anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A. MOBILITAT
1. Transport públic.

No hi ha dubte, que la solució definitiva del transport públic en Platja de Palma vindrà amb l'execució del tercer tram del tramvia. L'Ajuntament ha d'instar que l'execució d'aquest tram no sofreixi el retard dels primers trams previstos.

En el que es refereix en concret al transport públic, les accions de major rellevància contemplades en el Pla General, són:

a. En primer lloc, el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària.
b. En segon lloc, el Pla General recomana que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús caracteritzada per una estructura centralista generadora de temps de pas elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat. L'objectiu d'aquesta reconfiguració és dotar a la xarxa d'una major eficiència distributiva de fluxos, argument clau per a incrementar l'atractiu d'aquest mitjà de transport enfront del motoritzat privat. Atès l'increment de quota de desplaçaments a assumir pel transport públic (des del 14,5% actual al 21%) esdevingut del canvi modal proposat, la xarxa multimodal de la ciutat -és a dir, contemplant totes les maneres: autobusos, metre, tramvia i ferrocarril- haurà de ser capaç d'absorbir un increment de la demanda del 80%, situant-se a l'entorn de 77 milions de passatgers anuals. Per a això, es necessita realitzar una sèrie de millores, que l'Estudi de Mobilitat concentra en: millorar els intervals de pas per a les àrees servides pel metre (Son Castelló. Son Sardina, UIB i Parc Bit).; i resoldre la problemàtica existent en la xarxa actual d'autobusos, implementant solucions per a aconseguir una nova configuració conformada per una sèrie de línies radials (12-14 línies) i línies circulars (4-5 línies). La Memòria Justificativa del Pla General incorpora un plànol general amb una proposta de nova xarxa que es podria utilitzar com a punt de partida per a ser analitzada amb més detall en el marc de formulació del nou PMUS 2020-2030 adaptat al model de ciutat establert en el Pla General.

La implementació dels objectius exposats permetrà modificar el comportament de la demanda de desplaçaments incentivant les maneres més sostenibles. És a dir: (a)aconseguir que la gent camini o vagi amb bicicleta per a desplaçaments de curta durada, (b) que s'usi el transport públic en desplaçaments més llargs, (c) confinar l'automòbil privat en aquells elements de la xarxa on resulti més útil.
Això implica adequar l'espai del carrer als nous requeriments, traspassant part dels desplaçaments que avui realitza el transport privat a la resta de maneres de transport i dissenyant una xarxa que faci compatible la canalització de fluxos motoritzats amb la resta de funcions. En definitiva, pensar la ciutat en claus d'intermodalitat, transforma el concepte d'espai públic. I, té raó l'al·legant en què, en aquesta transformació qualitativa, els punts de parada del transport públic han de ser accessibles, confortables i segurs per a tots els usuaris.

2. Segon cinturó.
En relació amb la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa, el Pla General contempla el traçat previst en el PDS si bé -atenent qüestions urbanístiques i d'ordenació territorial- entén possible adoptar un format de carretera convencional de 1+1 carrils. .
En tot cas, s'entén que, en compliment de la legislació vigent i la normativa del PDS, la decisió sobre la solució final li correspon a l'Administració Supramunicipal -en aquest cas el Consell de Mallorca- la qual, no obstant això, hauria de valorar la possibilitat d'atendre els requeriments

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

efectuats des del govern municipal de Palma a través de la solució orientativa contemplada en el Pla General rubricada en la seva aprovació plenària.
Igualment, en el procés de revisió del PDS de Carreteres, deu el Consell valorar com una altra alternativa, l'opció 0, de no realitzar la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa. En aquest sentit, l'Informe de la Direcció General de Mobilitat i Transport de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, de 15.02.2022, manifesta en relació a la proposta de tancament de la Ma-30 que "no es considera adequat que es valori la realització d'una infraestructura d'aquesta importància i impacte per al territori com a "necessària" per a reduir el trànsit rodat a Palma: "el model d'ampliació de xarxa viària per a resoldre els problemes de mobilitat en vehicle privat hauria d'estar superat i no entra de cap manera en la filosofia del PDSMIB"
3, Tramvia.
El Pla General planteja el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària que, en una primera fase, connectarà el centre de Palma amb l'aeroport i el sistema urbà litoral fins a Platja de Palma, preveient-se la seva extensió cap a Calvià en una fase posterior. Amb caràcter general, s'assumeixen els criteris de traçat adoptats en l'Estudi Informatiu elaborat. El projecte complet, per consegüent, té una indubtable vocació metropolitana. No obstant això, el Pla General de Palma considera necessari aprofundir en les solucions definitives a adoptar en dos trams concrets del tramvia: (a) el que discorre per les Avingudes, (b) el que discorre pel Coll d´en Rabassa i Can Pastilla, les alternatives de la qual es troben valorades oportunament en l'Estudi de Mobilitat. La prolongació de la xarxa de metro per la ciutat afavoreix la mobilitat sostenible.
El nou PG emfatitza la proposta de la implantació d'una línia de transport públic d'alta capacitat amb plataforma segregada, fins a Son Espases i la seva continuïtat pel camí dels Reis fins a l'Avinguda de Son Rapinya, Dragonera, Sant Ferran i Avingudes. De fet la per part de la Direcció general de transport ses va valorar positivament la proposta. També assenyalar com directriu l'esquema de mobilitat per al transport públic, potenciant els recorreguts en xarxa, radials i transversals. De fet aquesta es una de les indicacions de l'Informe d'Urbanisme del CIM.

B. USOS DELS ESPAIS

Les queixes veïnals en relació a les molèsties generades pels establiment d'oci tenen a veure amb la contaminació acústica, que el propi Estudi d'Avaluació Ambiental Estratègica (EAE) del Pla General assenyala com una problemàtica que ha estat objecte d'anàlisi i preocupació des de fa anys, la qual cosa va motivar en 1995 l'aparició de la primera ordenança municipal, abordant el problema; aquesta ordenança ha estat actualitzada en diverses ocasions per a atendre les demandes socials, sent l'última ordenança, l'aprovada el 19-12-2013.

D'altra banda, ja en 2008 l'Ajuntament de Palma, va elaborar el primer "Mapa Estratègic de Renou". En 2015 aquest Mapa va ser objecte de revisió i es van obtenir una sèrie de conclusions que posteriorment van servir de base per a l'elaboració del Pla d'Acció aprovat en 2016. D'altra banda, en 2018, es va aprovar definitivament la zonificació acústica municipal, zonificació que el Nou Pla General actualitza al nou model previst i que inclou en la documentació gràfica del propi EAE. En el Pla General es regula la prevenció contra el renou en la norma 6.1.7, en la qual es disposa que serà aplicable l'Ordenança Municipal Reguladora del renou i vibracions de 19.12.2014 o norma que el substitueixi.

El seguiment del desenvolupament de les activitats susceptibles de generar renous correspon al departament d'activitats de l'Ajuntament; amb l'anàlisi d'aquestes dades, es poden formular noves propostes per a declaració de Zones Acústicament Saturades i actualització, en el seu cas, del Pla d'Acció contra el Renou.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per a realitzar la proposta de reducció del nombre d'establiments de 3 a 2 en un radi de 50 metres en barris com el Jonquet, determinats carrers de Santa Catalina, Són Armadams, sa LLotja, Sa Gerreria, Blanquerna, Platja de Palma, i altres zones, ha de sustentar-se en un treball de cens i mapatges d'intensitat que excedeixen de les labors de redacció del Pla General o el POD; aquests treballs s'estan fent actualment per Departament d'Activitats i han de concloure, amb la formulació de les corresponents propostes de declaració de Zones Acústicament Saturades.

La declaració de Zones Acústicament Saturades és la que ha de permetre establir les limitacions oportunes, entre les quals poden estar la reducció de 3 a dos establiments.

En el POD es recollirà la possibilitat que, després de la declaració de zones acústicament saturades, es pot implementar la mesura de reduir el nombre d'establiments a 2. En concret, es proposa incorporar un nou paràgraf en l'apartat 7 en l'article 2.2.3 amb la redacció:
"En la resolució que faci el Ple de l'Ajuntament de Zones declarades Acústicament Saturades podrà establir la reducció temporal, mentre duri aquesta declaració, de la densitat a un màxim de dos establiments en l'àrea de densitat limitada."

D'altra banda, no existeixen antecedents per a declarar zones saturades de centres educatius privats; el problema de trànsit o mobilitat no es resol prohibint de manera genèrica la implantació de nous centres privats en tot l'àrea de Ponent (Camí de Son Rapinya, Son Rapinya, Son Llull-la Vileta, Son Xigala); una altra qüestió és que per a l'autorització de nous centres s'exigeixi un estudi d'incidència en la mobilitat i l'exigència de mesures per a reduir l'impacte en el trànsit generat (exigència de transport col·lectiu).

El POD ja compta amb una regulació de compatibilitats d'usos en les diverses Zones d'Ordenació de l'Edificació, establint també una regulació sobre quins són les posicions admeses de les activitats, eliminant aquelles molestes, atès que es troba sotmeses al control d'avaluació ambiental.

La total prohibició de noves obertures de sales de festes i discoteques en zones residencials des del planejament general és una mesura que pogués ser considerada desproporcionada, atès que és una regulació amb vigència indefinida. Per això, d'adoptar-se hauria d'estar recolzada en un estudi específic en la qual s'acreditès la impossibilitat de convivència d'aquestes activitats en zona residencial. Sí, es poden prohibir les noves implantacions de manera temporal mitjançant les oportunes declaracions de zones saturades, que requereix un expedient específic en el qual s'acrediti aquesta circumstància.
La restricció sol·licitada que no es pugui instal·lar més establiment d'oci en un radi de 1.000 metres, com a mínim, es considera desproporcionada, especialment amb la millora de la regulació que es proposa.
D'una altra part ja en l'apartat 10 de l'article 2.2.3 del POD s'estableix que, amb la finalitat de protegir d'activitats generadores d'addiccions els entorns de centres i zones dotacionals d'ús freqüent de la població, no es permet l'obertura o instal·lació de sales de joc d'atzar, bingos, casinos i sales d'apostes a una distància menor de 500 metres de parcs, jardins o àrees de joc infantil, d'equipaments -públics o privats de caràcter docent, sanitari, assistencial, sociocultural, multifuncional o esportiu ja existents o previstos en el planejament directament qualificats com a tals o permesos en la zonificació corresponent.

Es pretén defensar l'interès general que en aquest cas es concreta a prevenir els efectes que l'activitat de joc pot produir en la salut (ludopatia), en la protecció de l'interès superior dels menors i adolescents i finalment, evitar la concentració excessiva per problemes acústics.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Aquests interessos generals també vénen concretats en la Llei 13/2011 de 27 de maig de joc: tutela i protecció social dels menors i dels participants en els jocs. El POD aprovat inicialment estableix que no es permetrà l'obertura o instal·lació de sales de joc d'atzar, bingos, casinos i sales d'apostes a una distància menor de 500 metres de parcs, jardins o àrees de joc infantil, d'equipaments -públics o privats- de caràcter docent, sanitari, assistencial, sociocultural, multifuncional o esportiu ja existents o previstos en el planejament directament qualificats com a tals o permesos en la zonificació corresponent.

La regulació de la caducitat de les llicències ve establerta en la LUIB; l'Ajuntament haurà d'adoptar una Ordenança Municipal en la qual podrà exigir el compliment de la normativa ambiental a tots aquells establiments que tramitin, reformes o ampliacions.

Per tant, s'admet parcialment aquest apartat de l'al·legació

C. SÒL PÚBLIC.

Ha d'aclarir-se que el sòl de domini públic no pot ser objecte d'alienació.
I d'un altre costat, es troba la gestió del patrimoni públic del sòl; és a dir, els béns patrimonials generats per la gestió urbanística municipal, que es regirà pel que es disposa en el Capítol I del Títol IV de la LUIB (article 100). En aquest mateix sentit, la Norma 4.5.5 del nou Pla General (en tramitació) estableix com a destí prioritari del Patrimoni Municipal del Sòl la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

A més, els sòls qualificats d'equipament públic hauran de destinar-se a "interès social" en els termes regulats en l'apartat 3 de l'article 104 de la LUIB.
A escala de planejament general, els Equipaments Comunitaris es troben regulats en el Capítol VI del Títol III de les Ordenances del POD. En concret, els usos als quals poden destinar-se apareixen prescrits en l'article 3.6.2 destacant, per la seva versatilitat funcional, la nova categoria de "Multifuncional de Barri", així com el "Allotjament Dotacional" definit de conformitat amb la legislació d'habitatges. Segons regula l'article 2.2.6 l'ús d'allotjament dotacional es desenvoluparà en sòls o edificacions qualificats pel planejament com a dotacionals d'ús i domini públic o usos residencials de titularitat pública.
La participació de la ciutadania en la definició concreta dels usos dotacionals públics ha de ser una pràctica a implantar per l'administració municipal amb la finalitat d'ajustar la funcionalitat dels equipaments a materialitzar a les necessitats i demandes veïnals.
Per tant, en allò en què pot el nou Pla General establir decisions, es dirigeix cap a l'objectiu plantejat l'al·legació en aquest apartat.

D'una altra part, de conformitat amb les indicacions de la Conselleria d'Educació es realitzaran les previsions oportunes sobre reserva per a centres docents en els nous creixements.

D. SOBRE EL CREIXEMENT POBLACIONAL PREVIST EN EL PLA GENERAL

Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals de creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants; és a dir, el 14,82%. En aquest sentit, cal fer constar que el creixement absolut de població que resulta d'increment interanual contemplat (0,66%) coincideix substancialment amb l'estimat per l'INE (el 14,9%) per al conjunt de les Illes Balears en el període 2018-2035.
Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.
Sobre la base d'aquestes consideracions, el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040, partint de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.
D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

E. NORMES D'ESTÈTICA PER A NOVES EDIFICACIONS I/O REFORMES EN ZONES URBANES CONSOLIDADES.

La petició de l'al·legació en aquest apartat es troba recollida en la regulació del Títol X de les Ordenances del POD que tracten sobre la protecció del paisatge urbà i ordenació de la publicitat. En concret la regulació sobre la protecció del paisatge urbà apareix desenvolupada en la seva Secció I.

F. EFICIÈNCIA I AUTOCONSUM ENERGÉTIC. POLÍGONS INDUSTRIALS.

En la Norma 6.1.12 del Pla General, s'estableixen les mesures per al foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions i a la urbanització
Entre altres mesures, es disposa com instrumentar el mandat establert en la Llei 10/2019 relatiu al fet que en els nous desenvolupaments urbanístics es reservi una zona destinada a la generació d'energia renovable amb una superfície suficient per a generar l'equivalent anual a les necessitats energètiques d'aquest desenvolupament.
D'una altra part, en l'article 9.2.8 de les Ordenances del POD es regula que en els casos d'obra nova i rehabilitació integral s'aplicaran les següents mesures:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a) El projecte ha de justificar que adopta les mesures necessàries per al màxim aprofitament de captació d'energia solar que permeti l'òptima geometria de la coberta i l'assolellament de l'entorn amb l'objectiu de garantir la màxima autosuficiència energètica.
b) Les parts de la coberta en les quals per qüestions d'assolellament o geometria no sigui factible la instal·lació de sistemes de captació d'energia solar, es destinaran almenys el 50% a coberta verd o hort urbà.
Aquestes mesures, òbviament, són aplicables a les edificacions consolidades i de nova construcció existents en els polígons industrials de Palma.
Es considera una mesura positiva la proposta de cogeneració en polígons industrials; per això, es proposa incorporar un apartat en la Norma 6.1.12 amb la següent redacció: L'Ajuntament impulsarà un Programa, en col·laboració amb la Conselleria competent en matèria de Canvi Climàtic i les Associacions d'empresaris, per a desenvolupar projectes compartits d'integració de tecnologies de cogeneració i energia renovable en els polígons industrials.
D'una altra part en la Norma 6.1.10 del nou Pla General ja es potencia l'ús de materials de construcció locals (naturals i renovables) i es disposa que donat el caràcter insular i l'impacte en les emissions de CO2 derivat del transport, que almenys el 15% cost d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació es corresponguin amb l'import per la utilització de materials de construcció locals o d'entre els inclosos en el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears, bé dels materials sostenibles recollits en la Llei de Canvi Climàtic de les Illes Balears o en el seu desenvolupament normatiu

G. CRITERIS D'URBANITZACIÓ EN ZONES URBANES I URBANITZABLES. ESPAIS LLIURES I VEGETACIÓ.

La petició de l'al·legació en aquest apartat es troba recollida en el Títol VIII "Ordenances d'Urbanització" del POD. En concret, la urbanització dels espais lliures es troba regulada en la Secció III del seu Capítol 2.
En efecte, al POD s'estableixen les condicions d'urbanització dels parcs i jardins, així com del tractament de l'espai públic en la xarxa viària. Aquesta normativa del Pla pot completar-se amb una Ordenança específica de verd urbà i de gestió de l'arbratge com proposa l'al·legació. En aquest sentit, existeix un esborrany d'Ordenances formulat pel Servei de Parcs i Jardins, l'aprovació dels quals es pot activar en qualsevol moment, sense necessitat d'esperar a l'entrada en vigor del nou planejament general.

H. PROPOSTES ESTRATÈGIQUES.

1. Els Projectes Estratègics identificats en el Pla General es corresponen amb actuacions regeneratives en espais públics i/o infraestructures viàries existents. És a dir, els Projectes Estratègics són, de per si mateix, expressius de l'estratègia de regeneració que inspira el model de ciutat proposat i serveixen per a visualitzar, per la seva singularitat i simbolisme, els objectius de sostenibilitat urbana i els principis axiomàtics adoptats pel Pla General.
   El cas concret del Front Marítim cal fer constar que un dels principis axiomàtics del Pla General és aconseguir de Palma una ciutat oberta a la mar que posa en valor la seva façana marítima en el que concerneix la millora de la qualitat de vida dels ciutadans: Projecte del Passeig Marítim, ampliació a llevant del Parc de la Mar, regeneració, ampliació de les platges urbanes, etc.
   El front marítim entre el Moll Vell i el Portixol és un espai d'oportunitat indubtable. La reducció del trànsit proposada pot permetre ampliar les plataformes per als vianants com el parc situat entre Joan Maragall i la primera línia, amb la finalitat que tot el conjunt es configuri com un gran parc. No és pretensió, per tant, del Pla General el seu tractament fragmentat. A més, la façana marítima de la ciutat de Palma representa una oportunitat per a la diversificació de l'activitat econòmica: (a) la reprogramació urbanística dels sòls vacants de l'Eixample del Nou Llevant, a fi d'implantar el Districte d'Innovació de Llevant-

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Façana Marítima, i (b) la reordenació del Port de Palma, amb la finalitat de possibilitar la integració urbana de part de les seves actuals instal·lacions. Es tracta, amb això, de convertir la façana marítima de Palma en un districte urbà de desenvolupament científic i atracció de talent.

2. En relació amb la proposta de formulació d'un Pla d'Usos per al Conjunt Històric (per a ordenar les activitats de pública concurrència, comerços alimentaris, serveis turístics i altres activitats) es considera interessant; no obstant això, ha d'instrumentar-se de manera adequada assegurant la participació de totes les entitats, associacions i col·lectius implicats. Per això, es recomana que el Pla d'Usos sigui el resultat d'un procés de participació ciutadana i que els seus resultats es plasmin en una Ordenança sobre l'Ús dels espais públics del Centre Històric.

   No obstant això, com a solució alternativa, en la mesura que existeix una Ordenança d'Ocupació de la via pública, es podria completar aquesta, fins i tot amb plànols zonals, per a concretes zones, ja prevists en aquesta ordenança.

3. Son Bordoy, és una actuació de transformació urbanística sobre la qual existeix una vinculació legal que sorgeix de la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública. Per tal motiu, s'ha assumit l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 -ara, SUB 76-01- (expedienti 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).
   En tot cas, han de traslladar-se les consideracions que sobre aquest espai fa la Federació de Veïns a la Conselleria competent en matèria d'habitatges perquè procedeixi a ajustar l'ordenació detallada del SUNP 76-01 a aquestes.
   D'una altra part, el nou Pla General estableix la categoria de sòl rústic protegit a la zona del Molinar confrontant al sector Son Bordoy.

4. Dos dels corredors ecològics integrants de la Infraestructura Verda del Pla General són.
   a. Els Corredors Ecològics del Torrent Sa Riera i la xarxa d'escolaments que discorre en l'àrea de Son Roca, per a la consecució de la qual es proposen dues grans peces: el SGEL/PJ 32 (01, 02 i 03) en l'Eixample de Ponent i la continuïtat del parc de la Falca Verda seguint la directriu del Torrent Sa Riera (SGEL/PJ 41-01 i 41-02). La connectivitat d'aquest Corredor quedarà reforçada amb el sistema de parcs locals a promoure en l'ordenació detallada dels sectors de sòl urbanitzable constitutius de l'Eixample Ponent, prolongant-se, cap a llevant, a través de la renaturalització de l'àrea d'aparcament associada a l'estadi de Son Moix. Per consegüent, la proposta del Pla General integra la continuïtat entre el canòdrom i la carretera de Puigpunyent reflectida en l'al·legació.
   b. El Corredor Ecològic del Torrent Sant Magí. Es procedirà a la recuperació i tractament natural del Torrent, excepte en aquells trams afectat pels projectes de canalització i/o soterrament. Cal tenir en compte, en relació amb el sol·licitat, que el torrent de Sant Magí neix en la serra de Tramuntana, entra posteriorment en el sòl urbà pel barri d'habitatges unifamiliars de Son Vida i després de travessar el camp de golf de Son Vida i el Golf de Son Muntaner, creua els desenvolupaments urbans de Son Quint i Sa Teulera pels quals discorre en un entorn natural i inscrit en els espais lliures públics. Posteriorment s'introdueix en el nucli urbà de Palma passant a estar la seva llera canalitzat per la zona de Son Dureta, Poble Espanyol, Son Español i Santa Catalina i acabant en un tram soterrat en la seva desembocadura.

I. REVISIÓ DE LA MEMÒRIA ECONÒMICA.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Es procedirà a millorar 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. Entre altres millores, s'incorporarà en l'estudi econòmic i programació del Pla una partida específica per a activar els Programes de Millora i Revitalització de Barri.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes expressats en l'Anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22557

Síntesi

1. La dotació de nous equipaments de barri (socials, esportius per a la gent jove i gent gran, i la millora del centre de salut).
2. Dotació de comerç de proximitat i de barri (farmàcies, fleques, merceries, etc.)
3. Reubicació dels contenidors mòbils de la recollida de residus del centre històric de Palma.

S'adjunta un document contenint un informe d'estudi urbanístic i recomanacions al PGOU, de les barriades Nou Llevant i Foners, realitzat per "Col·lectiu Punt 6, SCCL".

Anàlisi.

1. Es reconeix en l'al·legació que en el Pla es proposen nous equipaments de barri, però s'expressa que "no queda clar que aquests puguin cobrir el creixement poblacional". Des del Pla, reconeixent les iniciatives que en favor dels equipaments dels barris han fet els col·lectius socials establits en la zona, s'ha proposat una substancial millora de les dotacions a escala de proximitat que apareixen explicitades en el capítol 7 de la Memòria Social del Pla General. Tot això en la consideració que els equipaments juguen un paper transcendental per a vertebrar les relacions dels barris. Per això, s'ha pretès que la seua distribució sigui el principi de l'equilibri territorial. L'equipament és un element fonamental que permet a la ciutadania desenvolupar sentiments d'afinitat amb el seu barri, en exercir una funció simbòlica i referencial en l'espai urbà. Per això, és important que, des del planejament urbanístic, s'asseguri la definició i delimitació de sòl públic en proporcions idònies per a assegurar un nivell raonable de dotacions.

   Les millores induïdes per l'ordenació conjunta establerta pel Pla General i el POD contemplen 680.610 m² de noves zones verdes locals, un increment del 46,60% respecte de la situació actual, la qual cosa provoca un augment de les ràtios actuals fins als 4,25 m²/habitant i els 11,05 m²/habitatge.

   Per part seua, en matèria d'equipaments locals, les millores induïdes per l'ordenació conjunta establerta pel Pla General i el POD contemplen 540.357 m² de sòl per a nous equipaments locals, un increment del 23% respecte de la situació actual, la qual cosa provoca un augment de les ràtios actuals fins als 5,75 m²/habitant i els 14,95 m²/habitatge

2. L'enfortiment del comerç de proximitat és un dels principals -i irrenunciable- eixos rectors de l'ordenació establerta en el sòl urbà pel Pla General amb la finalitat de generar una "ciutat de distàncies curtes" que, al temps, repercuteixi positivament en la incentivació dels desplaçaments no motoritzats i la mobilitat activa. Per a això, s'ha considerat especialment convenient identificar determinats eixos urbans en els marges dels quals es desenvolupen tipologies plurifamiliars aptes per a promoure la materialització en les seues plantes baixes d'usos terciari-comercials compatibles amb l'habitatge. Amb això, complementàriament, el Pla General realitza una aposta clara i decidida per evitar la implantació de nous grans centres de concentració d'oferta comercial i d'oci pel seu contrastat impacte negatiu per al desenvolupament de polítiques de mobilitat sostenible. Aquest eix rector queda reforçat amb la directriu, a desenvolupar pel nou PMUS, d'implantar la superille com a fórmula d'organització de la mobilitat tendent a recuperar l'espai del carrer per a la ciutadania minimitzant, amb això, el domini que, en l'actualitat, exerceix l'automòbil privat en la major part dels carrers de Palma.

   Una altra opció realitzada pel Pla per a afavorir el comerç de proximitat i de barri ha sigut no alimentar la generació de nous espais destinats exclusivament al desenvolupament

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'activitats econòmiques. Amb això es persegueix posar en pràctica una nova estratègia d'ordenació que fomenti la proximitat en la localització de la residència i ocupació.

3. La reubicació dels contenidors mòbils de la recollida de residus en el Conjunt Històric no entra dins de les determinacions per a les quals és competent un Pla General i un POD. L'al·legació en aquesta part ha de ser remesa a Emaya per a la seva anàlisi i, en el seu cas, execució si la considera admissible.

S'accepta parcialment l'al·legació en els termes expressats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22625

Síntesi.

L'al·legació planteja la introducció d'una sèrie de millores en l'ordenació dels barris de la Bonanova i Porto Pi, en les següents matèries: (a) fomentar la ciutat dels quinze minuts, donat el caràcter monofuncional d'aquests barris, (b) es proposen actuacions en la xarxa viària dels barris amb l'objectiu de millorar la mobilitat de les persones, (c) replantejament del nus de Porto Pi, (d) modificació del viari previst per a donar accés al Queen's College i habilitació d'un aparcament addicional, (e) millorar les entrades i sortides des de l'autovia Ma. 1 a la Bonanova i (f) limitar les altures en la qualificació uso residencial plurifamiliar.

Anàlisi.

1. Ciutat dels quinze minuts

El policentrisme, com a expressió territorial de la complexitat funcional, és un complement imprescindible de la densitat per a conformar ciutats compactes. De res serveix promoure estructures urbanes raonablement denses sense l'acompanyament de la diversificació funcional que nodreix d'activitats i serveis complementaris a l'habitatge als barris residencials garantint, a més, un nivell idoni d'àrees de centralitat primària que aportin a la ciutat punts neuràlgics amb alta capacitat d'atracció. Aquesta directriu d'ordenació s'alinea, sens dubte, amb la idea de "cronourbanisme" i la "ciutat del quart d'hora", una de les apostes més noves del debat urbanístic actual. El repte del cronourbanisme és erradicar el "urbanisme d'un sol ús".

Ara bé, a vegades l'aplicació d'aquest principi xoca amb la realitat objecte d'ordenació, per estar aquesta ja consolidada. I aquest és el cas de la Bonanova. El seu alt nivell de consolidació edificatòria i el seu tradicional caràcter de teixit residencial amb un alt component d'habitatges unifamiliars impossibiliten desenvolupar accions que fomentin la introducció de nous usos terciari-comercials sense afectar situacions ja consolidades, la qual cosa provocaria la seva inviabilitat econòmica. En aquests casos, les mancances associades a la impossibilitat d'intervenir en termes de sensatesa, poden mitigar-se mitjançant la ideació d'actuacions en buits urbans localitzats en posicions raonablement pròximes com és el cas de l'actuació de renovació urbana de CLH, o l'actuació de dotació AD/14-01 CALA MAJOR

Igualment, la proposta d'incloure l'equipament EQ0b/DO/MB-P amb accés des del carrer Puig de Pollença que compta amb una edificabilitat eficient, amb usos docents i multifuncional de barri.

2. Sobre actuacions en la xarxa viària de la Bonanova i Porto Pí.

L'al·legació planteja, per a millorar la mobilitat de les persones, una sèrie d'ampliacions viàries que, majoritàriament, afecten parcel·les qualificades d'ús residencial per a l'obtenció del qual caldria acudir a la via expropiatòria, la qual cosa suposa incrementar les càrregues econòmiques a assumir per l'Ajuntament i, per tant, comprometent la pròpia Sostenibilitat Econòmica del Pla General. En tot cas, el nou planejament general (el POD) proposa fer un esforç en la millora de la xarxa viària de la Bonanova mitjançant correccions d'algunes alineacions (carrer Frances Vidal i Sureda, Carrer de Son Buit, etc), i selectives obertures de viaris com l'AA/ 17-01 que connecta els carrers Puig de Pollença amb Antoni Mulet. No obstant això, el traçat de nou viari que discorre pel Parc de Bellver -prevista per a millorar l'accés a l'equipament docent- que, a la vista de les al·legacions presentades, es proposa descartar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, més enllà d'aquestes millores en la xarxa viària, el Pla General ha entès que existeix una estratègia d'ordenació que pot donar lloc a notables rendiments en matèria de mobilitat sostenible per als barris de la Bonanova i Porto Pi: promoure la implantació de "superilles". La superilla representa una tàctica innovadora, transversal i integradora d'ordenació urbana que té per objecte reduir el transport motoritzat, promoure els estils de vida actius, aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques i mitigar els efectes del canvi climàtic. La implantació d'aquesta fórmula organitzativa de la mobilitat permetria alliberar més del 70% dels carrers d'aquests barris del trànsit motoritzat indiscriminat i, per tant, aconseguir que les persones recuperin el protagonisme en l'ús i gaudi de l'espai públic.

No obstant això, cal advertir que, en matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi. (article 39 LUIB). Entre les mesures adoptades pel Pla General destaca la definició indicativa o orientativa d'una xarxa bàsica de superilles la identificació explícita de la qual ha de formar part de les finalitats ineludibles a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat en el present Pla General.

El desenvolupament dels criteris i mesures establerts pel Pla General per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura a la Bonanova-Porto Pi, és funció pròpia del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Efectivament, segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

Finalment, cal assenyalar que el Pla General ha pretès impulsar una actuació que pot modificar, radicalment l'accessibilitat a la Bonanova i Porto Pi. Es tracta de transformar en Avinguda Urbana el tram de la Ma. 1 que discorre entre Porto Pi i l'enllaç amb la Ma. 20. No obstant això, cal fer constar que, en aquesta mena d'artèries supramunicipals, l'organisme competent per a prendre decisions és el Consell de Mallorca. El Pla General només pot realitzar propostes amb caràcter indicatiu la finalitat del qual és tractar de consensuar amb l'organisme insular la solució definitiva. I, en el PDS de carreteres vigent, lluny d'adoptar una solució d'aquestes característiques, es contempla reforçar el caràcter d'autovia d'aquest tram mitjançant una ampliació d'un carril per sentit. El fet que es trobi en formulació un nou PDS pot ser una oportunitat irrenunciable per a tractar de modificar els criteris de disseny de la Ma.-1 en aquest tram per a resoldre definitivament els accessos als barris de la Bonanova i Porto Pi i afavorir connexions transversals entre ells.

3. Sobre el Nus de Porto Pi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació amb els "nusos del canvi", la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbana adjacents i evitar el "efecte barrera" causat en la seva configuració actual. Per a verificar la viabilitat d'aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural. La responsabilitat del Pla General és ordenar íntegrament el terme municipal. Això vol dir que, en discórrer pel terme de Palma viaris de rang supramunicipal, el Pla General no pot deixar d'aportar reflexions, expressades en propostes orientatives, per a millorar la situació existent quant a garantir una correcta integració urbana d'aquestes infraestructures.

Aquesta, en conclusió, és la finalitat de les propostes del Pla General en matèria de viaris supramunicipals: exposar els criteris d'ordenació adoptats des de l'òptica municipal orientats a emplenar els principis axiomàtics que sustenten el projecte de ciutat confeccionat, per a impulsar el consens i l'acord en les solucions concretes que finalment s'adoptin en aquest rang viari que hauran de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural.

Però, a més, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, en l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:

a. En el seu apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes clau de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es donen en cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és verificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.
b. A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el PMUS de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades en el Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).

La proposta indicativa que incorpora el Pla General en el cas del Nus de Porto Pi es planteja com a resposta a aquestes necessitats i objectius:

a. Crear una porta d'entrada a la ciutat que disposi d'un punt d'intercanvi modal de transport i un entorn urbà i d'equipaments que millori la vida del barri i potenciï els valors històrics i artístics de l'entorn, fomentant el gaudi els punts d'interès cultural i paisatgístic.
b. Aconseguir una continuïtat del recorregut ciclista i per als vianants en el tram de la corba de Peraires que seguiria per Joan Miró en els barris de Cala Major i Sant Agustí.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

c. Situar un aparcament dissuasiu en aquesta porta d'entrada a Palma.
d. Connectar els barris de Cala Major i La Bonanova.
e. Recuperar per a la ciutat els espais romanents utilitzats en les incorporacions actuals tipus autopista

Aquests objectius són clarament concordants amb els exposats en l'al·legació.

4. Sobre la modificació del viari previst per a donar accés al Queen's College i habilitació d'un aparcament addicional.

Tal com s'ha exposat anteriorment, i davant l'important nombre d'al·legacions que s'han manifestat en contra d'aquest viari, s'ha pres la decisió d'eliminar-lo en la següent versió del Pla General i POD.

En relació amb l'aparcament proposat en l'al·legació cal dir, que l'aparcament existent difícilment pot ser ampliat si no es realitza a costa de sòl del Queen's College; aquesta alternativa es rebutja per ser de complexa gestió i amb un alt cost. En aquest sentit, cal insistir que el Pla General i el POD han incorporat un important nombre d'actuacions a obtenir per via expropiatòria i que, per tant, ampliar amb noves actuacions (que tenen un menor abast territorial i funcional) podria comprometre la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. En tot cas, ha de tenir-se en compte que el Pla General és un document obert, al llarg de la seva vigència, a la incorporació de modificacions puntuals que, sense alterar el model, puguin promoure millores en la proposta aprovada definitivament. I actuacions d'aquest tipus, és convenient adoptar-les en el moment que existeixi constància de la disponibilitat de recursos públics per a poder escometre-la.

5. Sobre l'entrada i sortida des de l'autovia a Bonanova.

L'al·legació planteja ampliar la sortida que planteja el Pla General des de la Ma. 1 amb un vial que connecti amb el ramal d'enllaç entre la Ma. 1 i la Ma. 20. Aquesta solució va ser rebutjada pel Pla General davant la dificultat d'emplenar els requeriments tècnics exigibles al disseny d'aquesta mena d'enllaços entre autovies, en sobrecarregar el ramal actual amb el trànsit de sortida provinent del carrer Saridakis. La solució idònia, tornem a insistir, és transformar en Avinguda Urbana el tram de la Ma. 1 que discorre entre el seu enllaç amb la Ma. 20 i Porto Pi. Aquesta actuació resoldria de manera molt més raonable tots els qüestionaments efectuats per l'al·legació en matèria d'accessos a la Bonanova i la seva connexió amb Gènova i Porto Pi. No obstant això, com ja s'ha indicat, es tracta d'una actuació l'admissió i l'acceptació de la qual correspon al Consell de Mallorca.

La planificació de les vies de competència supramunicipal, sol realitzar-se des de criteris d'optimització del transport motoritzat. El manteniment d'aquesta funcionalitat segregadora, manifestada en les "servituds imposades" als seus marges, ha de ser qüestionada quan les condicions de l'entorn territorial han mutat significativament cap a una caracterització clarament urbana. Per això, resulta essencial promoure la correcta integració d'aquestes vies en la trama urbana i/o suburbana mitjançant un disseny que redueixi l'efecte "barrera" i permeti una millor relació transversal. El Pla General de Palma expressa una aposta inequívoca per un "urbanisme de la transformació". L'aplicació d'aquest principi a la concepció del sistema general viari comporta incentivar la transformació de la xarxa primària existent per a, sense alterar la seva funció com a canalitzadora de fluxos, incloure mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

6. Limitació d'habitatges plurifamiliars.

En el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística l'aprofitament atorgat pel PGOU vigent es troba ordinàriament patrimonialitzat per les persones titulars de les parcel·les edificades; és a dir, forma part del dret de propietat. Promoure un decreixement d'aquest aprofitament pot ser causa de litigis que han de ser evitats ja que, a més, la major part de les edificacions existents quedarien en situació d'inadequació, la qual cosa suposa una restricció per a concretes obres de reforma o ampliació. Per això, atesa la consolidació edificatòria existent en les illes qualificades com a plurifamiliars (E4b) en l'àmbit de la Bonanova, el POD ha considerat idoni mantenir la zona d'ordenança assignada en el PGOU de 1998.

En efecte, s'ha de tenir present que, en aquests casos, amb la mateixa edificabilitat total, han existit parcel·les que han materialitzat aquesta edificabilitat en 4 plantes i altres en només 3; les que han materialitzat 4 plantes han permès que la parcel·la compti amb major superfície lliure en concentrar l'edificabilitat en menor espai; les de 3, compta amb major ocupació de sòl. Aquesta opció que el promotor de les edificacions de 4 plantes va decidir triar en el moment de sol·licitud de llicència (conforme a les possibilitats que atorgava el Pla) ara no pot ser desconeguda, perquè si es limita l'altura a 3, les persones que són ara els titulars dels habitatges quedarien amb un règim d'obres de reforma més restrictiu que les parcel·les amb 3 plantes, a pesar que compten (en termes de proporcionalitat) amb la mateixa edificabilitat materialitzada.

No obstant això, és cert que la major part de les edificacions actuals són unifamiliars o blocs de 3 altures (encara que es permeten 4). Aquesta circumstància s'ha propiciat per la regulació privada que estableix com a altura màxima 9 metres; per això es realitzarà un estudi específic dels volums i altures edificatòries per estudiar l'impacte paisatgístic de les edificacions amb quatre altures, així com la viabilitat de reduir l'altura sense afectar l'aprofitament. Sobre la base d'aquest estudi es podrà incorporar una innovació del POD per a alterar de manera justificada l'altura sense reduir l'aprofitament actual, establint les tres plantes d'altures.

Finalment, indicar que en la següent versió del Pla General es realitzarà una important reordenació del ARU 17-01 Vistalegre amb l'objectiu que es produeixi una dràstica reducció de les altures edificatòries inicialment contemplades.

Conclusió.

S'estima parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22663

Síntesi.
L'al·legació realitza les següents peticions: (a) contenció del creixement i ciutat compacta, (b) defensa de la xarxa de petit i mitjà comerç, (c) el lloguer turístic, (d) qualificar Son Quint com a Sistema General d'Espais lliures en sòl rústic, i (d) canvis d'ús en establiments turístics.

Anàlisi.
1r) Sobre la contenció del creixement i el foment de la ciutat compacta.

El nou Pla General ha adoptat el principi de contenció del creixement i ciutat compacta.

El Pla General ha prioritzat la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. Així, de l'oferta residencial total prevista, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà.

Així, el Nou Pla General proposa reduir el sòl urbanitzable classificat del PGOU 1998 (eliminació del sector Son Gual I, i el sector Puntiró; desclassificació del SUNP Gènova; reducció del SUP Son Pardo i de Son Ametler) i no esgota les màximes possibilitats de creixement que estableix la Norma 6 del PTIM.

En tot cas, en la següent fase es reforçarà el criteri de contenció: reducció del sector de Son Puigdorfila; la desaparició del sector de sòl urbanitzable de Son Sardina previst com SUNP del PGOU 1998 i la reducció dels sectors proposats en l'aprovació inicial a Son Indioteria Nord i a Son Indioteria Sud.

2n) Fomentar el Comerç de proximitat

Un dels objectius bàsics del Pla General és repensar la ciutat prioritzant l'escala del caminar i re-equipament de barris. Per a això, cal fomentar una ciutat policèntrica.
El policentrisme, com a expressió territorial de la complexitat funcional, és un complement imprescindible de la densitat per a conformar ciutats compactes. De res serveix promoure estructures urbanes raonablement denses sense l'acompanyament de la diversificació funcional que nodreix d'activitats i serveis complementaris a l'habitatge als barris residencials garantint, a més, un nivell idoni d'àrees de centralitat primària que aportin a la ciutat punts neuràlgics amb alta capacitat d'atracció. Aquesta directriu d'ordenació s'alinea, sens dubte, amb la idea de "cronourbanismo" i la "ciutat del quart d'hora", una de les apostes més noves del debat urbanístic actual. El repte del cronourbanismo és conquistar una vida nova i el vincula amb dues idees complementàries: (a) erradicar el "urbanisme d'un sol ús", i (b) fomentar la inclinació als llocs com a camí més segur per a aconseguir una alta qualitat de vida social.

L'enfortiment del comerç de proximitat és un dels principals -i irrenunciable- eixos rectors de l'ordenació establerta en el sòl urbà pel Pla General amb la finalitat de generar una "ciutat de distàncies curtes" que, al temps, repercuteixi positivament en la incentivació dels desplaçaments no motoritzats i la mobilitat activa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per a fomentar el comerç de proximitat es proposa integrar un mínim d'edificabilitat d'usos terciaris en els sectors de nou creixement.

La implantació de grans superfícies comercials ve ja limitada pel PECMa.

A més, el POD identifica determinats eixos urbans en els marges dels quals es desenvolupen tipologies plurifamiliars aptes per a promoure la materialització en les seves plantes baixes d'usos terciari-comercials compatibles amb l'habitatge.

Amb això, complementàriament, el Pla General realitza una aposta clara i decidida per evitar la implantació de nous grans centres de concentració d'oferta comercial i d'oci pel seu contrastat impacte negatiu per al desenvolupament de polítiques de mobilitat sostenible. Aquest eix rector queda reforçat amb la directriu, a desenvolupar pel nou PMUS, d'implantar la superilla com a fórmula d'organització de la mobilitat tendent a recuperar l'espai del carrer per a la ciutadania minimitzant, amb això, el domini que, en l'actualitat, exerceix l'automòbil privat en la major part dels carrers de Palma. En la següent versió del Pla General s'aportarà una documentació gràfica més clarificadora.

3r) El lloguer turístic.

El nou Pla General limita el lloguer turístic de conformitat amb els requeriments i criteris del PIAT; és una limitació fonamentada i proporcionada, que diferencia la incidència en les diverses zones i subzones del municipi. A més, es pretén que l'oferta real de ETH sigui una oferta reglada.

4t) SON QUINT, el gran pulmó verd de la Ciutat.

En línia amb els principis i objectius del nou model d'ordenació, la creació del Parc natural de Ponent incloent la serra de Na Burgesa i la ANEI de Son Quint entorn de l'antic camí ral a Puigpunyent és molt interessant. Es tracta d'un espai que té un interès metropolità i que convindria fóra adquirit i gestionat pel Consell com a organisme supramunicipal.

No obstant això, la declaració de parc natural no pot realitzar-se des del planejament general, per no comptar competència per a això. El nou Pla àmplia els terrenys de sòl protegit que fa el PTIM. En aquest sentit el nou Pla General ha establert una categoria de sòl rústic protegit d'interès natural, per a preservar tots aquells terrenys amb valors ambientals que no estan identificats com ANEI o AANP en la LEN, LODT i PTIM.

D'una altra part, el nou Pla General fa un esforç per ampliar la xarxa de Sistema General en sòl rústic. No obstant això, l'adquisició pública del conjunt de terrenys mereixedors de protecció no és possible, per insuficiència financera de l'Administració Local. Per això, es considera interessant que, en la mesura que la proposta de parc natural té una vocació metropolitana que l'adquisició dels terrenys correspongui a alguna Administració supralocal. En qualsevol cas, la classificació com a sòl rústic protegit garanteix la preservació dels seus valors naturals i el seu gaudi per part de la ciutadania de Palma sense perdre la seva condició de “pulmó verd per a la ciutat”.

No obstant això, no pot estendre la protecció a terrenys del sòl rústic en els quals ja s'han autoritzat camps de golf.

D'una altra part, en el POD es proposa incorporar que de manera facultativa en els terrenys classificats com a sòl rústic protegit de l'àmbit de Ponent del terme municipal, no integrats en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Paratge Natural de la Serra Tramuntana, es podrà formular un Pla Especial de Protecció per a assegurar els valors ambientals, la continuïtat de la infraestructura verda i establir normes de protecció del paisatge.

5è) Canvi d'ús en establiments turístic.

Cal indicar que la major part dels establiments turístics de la Zona Palma Capital no compten amb una qualificació urbanística específica d'ús turístic (T) o turístic-hotelera, sinó que conserven la seva tradicional qualificació d'ús residencial, en el qual l'ús d'establiment hoteler s'admetia. Per això, res impedeix ara que els establiments obsolets puguin destinar-se a un altre ús admès conforme al quadre d'usos establert pel POD per a les diferents zones d'ordenances.

D'una altra part, en la Zona Turística de Platja de Palma sí que hi ha un major nombre de parcel·les qualificades específicament d'usos turístics (T o TH); en aquests casos, s'admet com a compatibles els usos comercials (petit o mitjà), l'ús d'administratiu privat i serveis personals, entre altres.

Conclusió.
Els aspectes sol·licitats en l'al·legació referents a la contenció del creixement, foment de la ciutat compacta i del comerç de proximitat i normalitzar el canvi d'ús de determinats establiments turístics que s'han transformat irregularment en residencials, es troben adequadament recollits en el Pla General. Es desestima l'al·legació quant a la qualificació completa de Son Quint com a Sistema General en sòl rústic i l'establiment d'una regulació més laxa per al lloguer turístic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22672

Síntesi.
Per INSALUT es formulen dues al·legacions:
1) Després de la cessió (11-06-2021) de l'Ajuntament de la parcel·la C/ Sant Damás 40 a favor de INSALUT per a la construcció del servei d'urgències d'atenció primària (SUAP) Nou Llevant/La Soledat, es pretén l'inici del procés de contractació de les obres i per a comptar amb la viabilitat urbanística se sol·licita que aquest terreny s'exclogui de l'àrea de l'Actuació de Reforma Interior ARI-PE 69-04 Via de Cintura (l'ordenació detallada de la qual es remet a un Pla Especial) i mantenir la Fitxa de Sistema EQ-4a-SC codi 68.02.P.
2) Se sol·licita l'adaptació de la fitxa de l'equipament SGEC/SA-P 41-09-E SON ESPASES, en l'apartat 3 per a especificar que està "Parcialment obtingut" i "Parcialment executat". I finalment, en l'apartat de "Observacions" afegir clarament que l'ordenació detallada es formula mitjançant un Pla Especial a l'empara del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre i del Decret llei 1/2018, de 19 de gener. En aquest sentit, s'informa que el 29-12-2020 s'ha presentat la documentació d'inici de la tramitació del Pla Especial.

Anàlisi.
1) Tenint present que és un equipament destinat a un servei públic essencial que és demandat en l'àrea urbana de Nou Llevant/La Soledat i que l'execució del mateix no dificulta la consecució de l'objectiu d'integració urbana perseguit amb l'ARI 69-04 Via de Cintura (donada la posició de la parcel·la a l'interior de la Via de Cintura), procedeix informar favorablement l'exclusió del ARI 69-04 de la parcel·la d'equipament que continuarà regulant-se per la Fitxa EQ-4a-SC codi 68.02.P.
2) S'informa favorablement que la fitxa de l'equipament SGEC/SA-P 41-09-E S0N ESPASES, en l'apartat 3 s'adapti amb les següents precisions: en l'apartat de "obtenció", especificar que està "Parcialment obtingut"; en l'apartat de "Estat", precisar que es troba "Parcialment executat". I finalment, en l'apartat de "Observacions" afegir que "l'ordenació detallada es formula mitjançant un Pla Especial a l'empara del contingut de l'article 18 del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre i la Disposició final primera del Decret llei 1/2018, de 19 de gener.".
Igualment, es considera convenient que en el procés de tramitació del Pla Especial, l'objectiu de connectivitat per als vianants i amb la xarxa de bici-carrils amb el nucli de Palma, també s'analitzi la millora d'aquestes xarxes en relació amb el nucli Es Secar de la Real

Conclusió.
Es proposa acceptar les dues al·legacions de INSALUT.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22687

Síntesi.
Que té presentat des de 19-12-2019 el Pla Especial d'Adequació i integració Paisatgística per a la implantació d'un equipament esportiu en Son Forsiego, Platja de Palma, en sòl rústic no protegit de categoria de transició, d'harmonització (AT-H), en la Zona Turística de Platja de Palma-Ca Pastilla. Equipament esportiu consistent en pista de karts per a vehicles exclusivament elèctrics

En la Norma 4.2.3, apartat 5 del nou Pla General, s'estableix una limitació d'activitat que excedeix en molt de les atribucions del Pla General perquè aquest ha de regular els usos detallats, però no activitats incloses o excloses dins de cada ús. És una prohibició a més no motivada ni raonada. Que la prohibició de l'apartat 5 de la Norma 4.2.3 infringeix la definició d'ús esportiu que fa l'article 59 RLOUSIM.

Anàlisi.
La incorporació d'una nova regulació al Pla General en tramitació no s'ha dirigit contra la presentació del Pla Especial d'Adequació i integració Paisatgística al qual es refereix l'al·legació. Aquest és un Pla Especial presentat a la fi de 2019, és a dir, 20 mesos abans de l'acord d'aprovació inicial del nou Pla General.

La funció del planejament general no és només definir l'ús d'equipament esportiu, perquè aquesta definició es troba ja en el propi RGLOUSIM (article 59), sinó determinades quines concretes activitats o usos detallats són susceptibles de desenvolupar en cada zona del territori. Perquè no en totes les zones es poden desenvolupar la totalitat dels usos teòrics definits.

L'apartat 4 de la Norma 4.2.3 del PG (aprovat inicialment) estableix que en el sòl rústic no protegit de categoria de transició localitzat en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla es podrà autoritzar la instal·lació d'un centre d'equipaments esportius (no motoritzats) per a donar suport al sector turístic i amb garantia de la seva integració paisatgística en les condicions establertes en l'article 35 del PIAT.

En la formulació d'un planejament general no es precisa d'una justificació detallada de totes i cadascuna de les seves decisions, sinó que és suficient amb la definició de principis, objectius i criteris d'ordenació.

En aquest cas, la prohibició dels usos motoritzats (d'entre els que són susceptibles com a equipament esportiu) es justifica per aplicació de criteris d'ordenació del sòl rústic en raó de la localització dels terrenys i per les exigències del PIAT.

La franja de terrenys localitzada en el sòl rústic no protegit de categoria de transició localitzat en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla està sotmès tant a les restriccions que imposa la legislació de sòl rústic (DOT, la legislació agrària, LUIB) sinó a més la legislació turística que identifica la Zona Turística com Saturada i Madura, la qual cosa exigeix ser selectiu amb els usos a desenvolupar perquè no suposin major pressió sobre l'espai turístic ja saturat.

Doncs bé, un equipament esportiu destinat a vehicles de motor, no és un equipament esportiu per a l'ús general de la població, sinó que és un esport minoritari que consumeix gran quantitat de territori. A més, suposa una activitat molesta (pel renou) per al descans de la població.

Finalment, la prohibició de l'equipament esportiu motoritzat deriva del propi Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovat definitivament el 9 de juliol de 2020 que estableix

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

en l'article 35 que els equipaments turístics complementaris, quan siguin d'ús esportiu la superfície ocupada ha de ser inferior al 4% de la superfície de la parcel·la i amb una superfície de transformació de parcel·la inferior a una hectàrea.

Aquestes condicions no són aptes per a les instal·lacions esportives de circuits de motos o de pista de karts (que requereixen una pista mínima de 1.000 metres i una secció mínima de 10 metres perquè sigui de qualitat).

Per tot el que s'ha exposat, es proposa la desestimació de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22697

Síntesis
L'al·legació realitza una sèrie de recomanacions, observacions i propostes de millora a aspectes del Pla General (accés a l'habitatge, funcionalitat d'espais lliures públics, el corredor verd del Torrent Gros i les AIP del PTIM, el Parc Agrari i la petició de creació d'un Centre d'Interpretació de la ciutat), el POD (Centre Històric i ordenació de l'espai públic i terrasses), i dels Estudis Complementaris (mobilitat i eixos cívics, els desplaçaments a centres escolars, Corredor Ambiental Estructurant de Ses Vies, Infraestructura Verda Urbana, deficiències detectades en la documentació dels Annexos de Paisatge i Infraestructura Verda).

Anàlisi.
1r) Sobre l'accés a l'habitatge

La proposta que fa Palma XXI de "revisar les densitats per a atendre la demanda d'habitatge lliure amb programa reduït", es consideren interessants i assumibles teòricament.
El problema que es planteja amb aquesta proposta, és la dificultat de ser aplicada en la pràctica perquè la regulació de l'article 37.c) de la LUIB estableix una forta limitació per a les àrees consolidades per l'edificació en més del 90%.
En efecte, la LUIB (article 37.c) pretén que en les ZOUs altament consolidades per l'edificació (en més del 90%) -en les quals no es preveuen actuacions de cap transformació-, no es pugui alterar de manera substantiva la densitat residencial existent; de manera que capacitat màxima (teòrica) de població no pot superar la suma de la població existent amb les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.
Doncs bé, l'increment de la capacitat màxima de població a Palma és d'aproximadament el 15% en un termini de 20 anys. I ordinàriament, un increment del 15% d'increment poblacional -en zones d'ordenació de l'edificació que han aconseguit el 90% de consolidació- pràcticament s'esgota ja amb la materialització de les parcel·les que no estan edificades i amb aquelles altres edificades que ho estan de manera ineficient i que poden ser objecte de substitució per a aprofitar les màximes capacitats edificatòries.
Vol això dir, que no es pot augmentar de manera indiscriminada la densitat en zones consolidades de l'edificació tret que es puguin preveure actuacions de transformació. No obstant això, la capacitat de delimitar actuacions de transformació en zones altament consolidades presenta importants dificultats tant per raons de viabilitat econòmica (els costos de les intervencions en ciutat consolidada són molt majors) o bé, per resultar innecessàries operacions de renovació en àrees amb edificació en bon estat i nivell dotacional suficient.
Doncs bé, en aquest marc de limitacions, la qual cosa sí ha pogut realitzar el nou PG i POD és millorar l'eficiència de l'índex d'intensitat residencial, considerant que els índexs es van calcular en el PGOU de 1998 per a una ràtio de 3 persones per a habitatges i ara la legislació urbanística permet que s'apliqui l'índex de 2,5. Això fa que pugui disposar-se d'un petit marge de millora del nivell de densitat en actuacions edificatòries (no sotmeses a actuacions de transformació), sense superar la taxa mesurada de creixement demogràfic calculada fins a 2040. En aquest cas, la disponibilitat de poder ajustar l'índex, s'ha orientat cap a incentivar les actuacions de rehabilitació i d'habitatge sotmeses a algun règim de protecció pública, en el les que s'aplica una reducció del 17% de la ràtio de la superfície de parcel·la neta a aplicar com a índex d'intensitat residencial. Igualment, en termes de superfície edificable s'adopta l'índex de 60 m² de superfície edificable residencial per habitatge amb destinació a habitatge protegit (conforme Llei 5/2018 d'habitatge dels Illes Balears).
Finalment, es considera positiva la proposta d'admetre la substitució de locals comercials per habitatges per a afavorir la construcció d'unitats residencials adaptades amb destinació preferent a gent gran i/o persones amb mobilitat reduïda, sempre que aquesta proposta es realitzi dins d'un marc lògic que es fa congruent amb altres objectius del Pla i no suposi un excés

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de densitat per sobre de les limitacions abans exposat. Per això, es proposa admetre la substitució sempre que respecti que els locals no es localitzin en edificis que donen enfront d'un dels eixos d'activitats econòmiques que es pretén potenciar en el POD (en els quals es pretén reforçar la implantació d'activitat econòmica en les plantes baixes) i, d'una altra part, que la implementació d'aquesta mesura no suposi que el nombre d'habitatges total resultant en la parcel·la representi una reducció de l'índex d'intensitat residencial superior al 17% que s'estableix amb caràcter general en les normes per a cada zona d'ordenança.
Quant a l'arrodoniment de l'Ir s'adoptarà el criteri del RLOUSM.

2n) Sobre la funcionalitat dels espais lliures públics.

L'article 3.7.2 de les Ordenances del POD, en el seu apartat 3, regula les condicions d'ús dels espais lliures públics. L'ús dels estacionaments de vehicles només es permet en el subsol de forma condicionada, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament de sòl. Per consegüent, la petició expressa de l'al·legació respecte a la prohibició d'aparcaments ocupant sòl dels espais lliures públics es troba recollida en la normativa del POD. Únicament s'admeten en el subsol dels nous parcs i amb limitació d'ocupació.

3r) sobre el Corredor Verd del Torrent Gros i les àrees d'intervenció paisatgística.

Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Es tracta, en definitiva, de reconèixer que «les formes dels elements naturals poden contribuir tant o més decisivament que les formes de l'edificació i de la urbanització, a conferir ordre i fer intel·ligibles els nous territoris urbans». D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-lo d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial. Actuant sota aquests principis s'estarà en condicions d'adoptar una estratègia d'ordenació on sigui possible comprovar que la ciutat canvia, es transforma i renova, mentre l'essència del territori roman. Aquesta, en definitiva, és una de les claus que subjacent en la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.
El sistema ambiental de torrents i escolaments del municipi de Palma es troba molt transformat per l'antropització i els processos d'ocupació de les planes d'inundació, amb dics longitudinals i canalitzacions de defensa, a més de la rectificació d'alguns trams que ha suposat l'eliminació de meandres i estrenyiments importants de l'espai natural inundable. A conseqüència de la desnaturalització dels lleres s'ha incrementat la capacitat erosiva dels torrents, amb el consegüent procés de desconnexió dels marges amb la llera conseqüència de les canalitzacions. Aquests processos han generat la incisió en el terreny en extensió longitudinal. La millora de les condicions d'inundabilitat ha de suposar també la recuperació del bon estat ecològic dels torrents, d'acord amb els principis, fins i objectius establerts en la Directiva Marc de l'Aigua, i d'acord amb el Pla Hidrològic 2019. En la pàgina 220 de la Memòria Justificativa del Pla General s'inclou un quadre on s'exposen el conjunt d'actuacions destinades a recuperar el bon estat ambiental dels torrents i millorar les condicions d'inundabilitat, les quals s'alineen amb les peticions realitzades en l'al·legació.
En relació amb les Àrea d'integració Paisatgística cal fer constar:
1. L'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", aquesta va ser incorporada per la Modificació del PTIM de 2011 a causa de:
"La manca de coordinació entre els planejaments urbanístics dels dos municipis i les diferents etapes històriques d'urbanització han generat una discontinuïtat de trames urbanes i estructures

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

*territorials dels diferents assentaments, ja sigui d'un mateix municipi com entre ells. Aquesta situació ve agreujada per les discontinuïtats físiques que representen la traça del torrent *Gross, límit entre els municipis, i les diferents vies de comunicació de caràcter territorial, escassament integrades en l'entorn. En últim terme la presència d'usos marginals ha acabat de conformar un desenvolupament territorial fragmentari i fortament desestructurat, que necessita d'una ordenació integral per a millorar, recuperar i requalificar positivament el seu paisatge."*
No es desconeix que en l'Annex del PTIM relatiu a l'AIP III, a més d'establir objectius, principis rectors i directrius d'ordenació, disposa "Determinacions Particulars" per a alguns àmbits. Un dels àmbits amb aquestes Determinacions Particulars és el SUNP/52-01 "Son Castelló Sud", assenyalant en la fitxa de l'Annex del PTIM: "la prohibició d'usos diferents als vinculats al sector terciari, públics o dotacionals".

El sector Son Castelló Sud es troba localitzat al costat del límit meridional del Polígon Son Castelló i en contacte, a llevant, amb el barri de Sa Indioteria Sud. Aquesta situació funcionalment diversa ha conduït a promoure un canvi en l'ús global terciari industrial previst en el Pla General vigent. I això, perquè, cas de mantenir-se la monofuncionalitat actual, es produirien problemes de cohabitació en el contacte amb la zona residencial, que es veuria afectada, a més, per les disfuncions adherides a l'intens trànsit motoritzat que provoquen les activitats productives i/o terciàries.

El Nou Pla pretén que el sector faci la transició pacífica entre la zona residencial actual i les àrees d'activitats econòmiques. Per això, incorporar com a ús global, de manera exclusiva el terciari, eliminant l'industrial.

En conseqüència, el Nou Pla redefineix el destí de Son Castelló pretenent evitar que, sense abandonar la seva essència d'espai per a activitats econòmiques, sigui "un altre polígon industrial" assegurant una transició pacífica amb les zones residencials.
Al temps, cal manifestar la validesa de la posició dels nous sectors de Son Cladera Nord i Sud. La seva classificació com a urbanitzables es troba avalada pel PTIM en quedar integrats en les Àrees de Transició previstes per al creixement urbà a preveure pel Pla General, en congruència amb les determinacions de l'Àrea d'Integració Paisatgística III "Connexió Palma-Marratxí".
Finalment, remarcar que l'ordenació i instrumentació urbanística adoptada per al corredor ecològic del Torrent Gros assegura la condició "verda i fluvial" reclamada per l'al·legació de cara al desenvolupament del Pla Especial de l'AIP, l'impuls del qual recau en el Consell de Mallorca.
2. Finalment, en relació amb l'AIP I "Entorn de Es Secar de la Real". significar una decisió del Pla General orientada a millorar i reforçar la seva preservació, en classificar tot l'àmbit de l'entorn del monestir com a sòl rústic, incorporant a aquesta classificació sòls inclosos en AT-C pel PTIM per entendre que la seva integració al procés urbanístic resulta innecessària en formar part de la Infraestructura Verda del Territori.

4t) Sobre la renaturalització de les àrees de risc.

El reconeixement de les àrees de risc d'inundabilitat vinculades a la xarxa de corredors fluvials efectuada pel Pla General gravita entre la seva qualificació com a Sistemes Generals d'Espais Lliures -ben inclosos i/o adscrits a sectors de sòl urbanitzable, ben localitzats en sòl rústic- i la seva classificació com a sòl rústic protegit. El criteri general adoptat s'ha sustentat en les següents decisions: (a) classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent D'aquesta regla general, s'han excepcionat les zones de flux preferent incloses en sectors que es trobaven classificats com a sòl urbanitzable en el PGOU de 1998 (en ells, s'ha promogut una nova ordenació inspirada en criteris d'ecologia urbana, de manera que aquests sòls han quedat integrats en el Sistema General d'Espais Lliures, amb el que la seva funcionalitat no queda compromesa. (b) qualificar com a Sistema General d'Espais Lliures les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

zones inundables excloses del flux preferent i incloses en sectors de sòl urbanitzable, (c) integrar en àrees de repartiment del sòl urbanitzable com a Sistema General adscrit, la superfície de sòl inundable que pugui ser obtinguda gratuïtament per a l'Administració mitjançant una gestió eficient, prudent i proporcional dels excessos d'aprofitament, i (d) classificar com a sòl rústic protegit la resta d'àrees inundables, qualificant com a Sistema General d'Espais Lliures en aquesta classe de sòl -a obtenir, per tant, per via expropiatòria- aquells àmbits que s'han considerat imprescindibles per a garantir la connectivitat ecològica de la xarxa ambiental projectada.

Per tant, la instrumentació urbanística adoptada pel nou Pla General és perfectament congruent amb la sol·licitud de garantir la protecció de les zones de risc d'inundació. En relació amb les actuacions a desenvolupar en aquestes zones ens remetem a l'exposat en l'apartat tercer de la present contestació.

Igualment cal indicar que el Pla General incorpora 29 actuacions en diferents trams dels torrents per a evitar la inundabilitat i facilitar el drenatge sostenible. Es desglossa la inversió individualitza de cadascuna de les actuacions i que sumen un total de 15.648.463 €. A més, s'ha previst un total de 83.140.823 € per a l'execució d'actuacions per a reforçar la xarxa de sistemes generals d'espais lliures (en bona part, parcs fluvials) i a més d'altres actuacions de renaturalització en Platja de Palma (18.580.000 €) i altres projectes de corredors verds (Parc dels Vies) amb un import de 10.288.027 €.

5è) Sobre la delimitació de les zones del Parc Agrari.

En el Plànol d'Ordenació O.03.1 apareix un esquema amb la delimitació de les dues zones del Parc Agrari. Es tractarà, en la pròxima versió del Pla General millorar aquesta definició gràfica.

D'una altra part, no es considera oportú predeterminar el contingut específic de cada zona del Parc Agrari (el que fa el Pla General és establir objectius comuns). En aquest sentit, ha de recordar-se que la figura de Parc Agrari és un instrument específic de la legislació agrària, que precisa l'elaboració d'un Pla de Gestió i Desenvolupament per part de l'òrgan de gestió. I una vegada elaborat aquest Pla de Gestió i Desenvolupament per l'òrgan de gestió, és quan -lògicament- ha d'elaborar-se el Pla Especial previst en l'article 123 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears. El nou Pla General possibilita que el Pla Especial sigui únic o que es formuli un Pla Especial per a cada àrea del Parc Agrari (sempre que tots dos responguin a un document d'Avanç que asseguri la seva deguda coordinació). Per això, no s'han elaborat fitxes específiques de Pla de Sant Jordi i d'Horta de Dalt. Correspon aquesta funció a l'òrgan de gestió del Parc Agrari en ocasió de l'elaboració del Pla de Gestió i Desenvolupament.

6è) Sobre la creació d'un centre d'interpretació de la Ciutat.

La idea d'aquest centre dotacional es considera d'interès. No obstant això, es formula amb un grau de detall que excedeix de les funcions del Pla General, que no pot predeterminar els continguts específics dels equipaments culturals. En tot cas, l'ordenació establerta en matèria de sistemes generals d'equipaments pel Nou Pla General admet la materialització de la dotació reclamada en l'al·legació en diferents parcel·les qualificades d'equipaments (com pot ser entre altres, en sectors de nou creixement -Son Güells, sectors de Ponent- o en actuacions de renovació urbana – Son Busquet-).

7è) Sobre el Centre Històric.

En relació amb l'ordenació del Centre Històric cal realitzar les següents apreciacions:

1. No ha estat intenció del Pla General considerar el Centre Històric com una barriada més de Palma. Tan és així que se li destinen apartats específics de la Memòria del Pla General (apartat 9.3) i, sobretot, del POD que compta en la Memòria d'Ordenació amb el capítol 5 que descriu les determinacions dirigides a l'ordenació del Centre Històric en matèria de preservació i conservació patrimonial. En concret l'apartat 5.4 té com a finalitat descriure i justificar la "específica ordenació del Centre Històric de Palma". A més, en la seva Memòria d'informació s'inclou un apartat 7.1 on es descriuen els antecedents d'aquesta rellevant peça de la ciutat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2. El Pla General no ha eliminat els Plans Especials existents. En l'ordenació detallada del POD han quedat integrades les determinacions d'aquests instruments. Així, en la Norma 5.2.2 es disposa que l'àmbit del Centre Històric es regularà directament pel POD i el seu Catàleg, sense perjudici que aquest decideixi l'assumpció de Plans Especials aprovats en concretes zones o, si és el cas, la remissió a un futur Pla Especial en alguna zona quan sigui necessari per a la millor ordenació.

D'una altra part el POD considera la delimitació del Conjunt Històric de Palma de 1964 obsoleta, no sols perquè han transcorregut sis dècades des de la seva aprovació sinó, sobretot, per la motivació que tanca la pròpia delimitació perimetral, així com per l'enfocament que fa de les diverses zones que diferencia en el seu interior, en gran manera vinculades a les idees plantejades per al nucli històric pel Pla Alomar de 1943, avui superades. No obstant això, no té potestat el planejament general procedir a l'alteració de la delimitació.

En tot cas, mentre no es procedeix a l'alteració de la delimitació del BIC Conjunt Històric, la qual cosa proposa el POD és que cap zona integrant de la delimitació de CHA quedi fora de la delimitació de Centre Històric a nivell d'ordenació-protecció. Per tant, s'integra en la delimitació de l'ordenació urbanística del Centre Històric les zones públiques extramurs de la Feixina i la situada en el sud adjacent a la muralla del litoral (excepte la part inclosa en la delimitació de la zona de serveis del port- sistema general portuari, per comptar amb un règim singular que requereix un Pla Especial). Aquesta integració en la delimitació d'ordenació urbanística del Centre Històric, es fa amb la voluntat que el contingut urbanístic i de protecció d'aquest *POD pugui ser reconegut amb els mateixos efectes que un Pla Especial de Protecció del conjunt històric previst en l'article 10 de la Llei 16/1986 de Patrimoni Històric Espanyol i article 36-2 de Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears

El nou planejament general a l'interior del Centre Històric assumeix la zonificació realitzada pel Pla General de 1998, per considerar-la ben fonamentada en l'anàlisi de l'evolució històrica i la seva incidència en el teixit urbà, la morfologia urbana, les tipologies edificatòries, qualitat i estat de l'edificació. No obstant això, es realitza una actualització d'objectius, tenint present l'execució de les previsions del PGOU 1998 en les zones que havia denominat “profundament degradades”, ara revitalitzades.

Igualment, s'aborda un estudi actualitzat d'aquelles parcel·les que en el PGOU 1998 se'ls atribueix la qualificació N, per a verificar si mereixen aquesta mateixa qualificació o, bé, per realització d'obres de rehabilitació o, per millor coneixement dels valors de l'edificació, mereixen ara una “qualificació de preservació R”.

Això ha permès realitzar una revisió dels immobles amb qualificació N que es realitza-tenint present la diversitat de la casuística- a partir de la consideració d'un conjunt de factors, com són ara: la preservació global del caràcter dels barris antics, la coherència normativa amb el valor ambiental, la consideració de l'edat de l'edificació (com a referència, anterior al 1960 moment previ a l'aprovació del Pla de 1963 en el qual s'albira i comença a incrementar-se de manera significativa la substitució d'edificis preexistents), amb el filtre de condicions a complir com la tipologia edificatòria i/o parcel·laria que caracteritzen alguns dels valors de la ciutat antiga (pels quals aquesta és declarada conjunt històric), l'estat de conservació, els trets tipològics i funcionals, els valors formals de composició i tractament de les façanes, el context, etc. D'aquest reestudi resulta que:

- Es mantenen amb les mateixes qualificacions N i R en les Zones Renovades, Jaume III i l'Olivar, pel seu caràcter específic de conformació i desenvolupament.
- Es mantenen amb qualificació N, els edificis que a partir de 1960 substitueixen l'edificació preexistent.
- Es mantenen amb qualificació N, els edificis que marcadament han sofert importants increments de la volumetria o del nombre de plantes que desvirtuen el tipus inicial.

Es requalifiquen de N a R la resta d'edificacions no compreses en els punts anteriors.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'això resulta que en les zones no sotmeses a planejament especial 503 immobles són objecte de canvi de qualificació de "N" a qualificació "R", quantitat que representa un increment del 72,06%
Quant als àmbits dels Plans Especials del Puig de Sant Pere, Sa Calatrava i Sa Gerreria, els resultats de l'actualització de les qualificacions a "R" i "N" són els següents:
Pla Especial Puig de Sant Pere: Preservació arquitectònica-ambiental: 112; Preservació ambiental: 21
Pla Especial Sa Calatrava: Preservació arquitectònica-ambiental: 87; Preservació ambiental: 37
Pla Especial Sa Gerreria: Preservació arquitectònica-ambiental: 269; Preservació ambiental: 61
Quant a l'àmbit del Pla Especial del Temple, es proposa l'eliminació de l'àmbit del Pla Especial previst i s'ajusten els paràmetres "N" i "R" ja definits així pel PGOU 98 com a normativa transitòria mentre no s'aprovés definitivament el Pla Especial. D'altra banda, resten quatre parcel·les incloses en actuacions aïllades amb l'objectiu d'aconseguir la protecció patrimonial de les restes arqueològiques del Temple. Els resultats de l'assignació de qualificacions és el següent:
Preservació arquitectònica-ambiental: 17; Preservació ambiental: 3
El POD ha realitzat l'ordenació de l'àmbit del Centre Històric 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 completa 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.

8è) Sobre l'ordenació de l'espai públic i les terrasses.

1. La limitació de la implantació de l'ús detallat d'establiment públic es refereix a locals que donin enfront de carrers d'ús preferent per als vianants o amb circulació rodada restringida. L'objectiu és impedir que l'ocupació de l'espai públic per l'activitat de l'establiment redueixi l'àmbit del carrer destinat als vianants. D'aquí ve que, també, se li apliqui la limitació de densitat màxima en àrees de densitat limitada. Ara bé, no sembla convenient estendre aquesta limitació a places i espais lliures públics atès que, per les seves dimensions, no existeix el perill d'impedir o dificultar l'ús ciutadà d'aquests espais.
2. El pla sol·licitat no té cabuda en un instrument de planejament de les característiques d'un POD la qual cosa no significa que, per a una correcta gestió de les pertinents llicències s'hagi de comptar amb documentació gràfica actualitzada accessible per a la ciutadania.
3. En la següent versió del POD s'aclarirà el concepte de bars d'horari diürn. Idèntica denominació "bars d'horari diürn" està vigent en el planejament general des de l'entrada en vigor de la Modificació del PGOU de Façana Marítima i és ara després de tot aquest temps transcorregut quan s'ha suscitat el dubte d'abast d'aquesta interpretació que semblava pacífica, perquè es refereix clarament a locals sense música, per a impedir la implantació de pubs, discoteques, sales de festes, etc.

9è) Sobre la mobilitat i els eixos cívics.

L'al·legació proposa l'ampliació de les àrees de pacificació, augmentar l'espai públic i la seguretat del vianant i la seguretat per a les bicicletes i altres dispositius de mobilitat personal a més de continuar amb la implantació dels eixos cívics amb els oportuns processos de participació ciutadana.
En relació amb les maneres no motoritzades, el nivell de resolució exigible al planejament general se centra en definir la xarxa d'itineraris per als vianants principals i les seves relacions amb altres xarxes, especialment amb la xarxa ciclista i de transport públic. Per a donar cobertura

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a aquesta exigència, el Pla General de Palma projecta una malla estructurant d'itineraris per als vianants (radials i circumval·lessis) amb la finalitat de: (a) connectar l'entorn periurbà i l'urbà; (b) crear una xarxa contínua que enllaç els diferents connectors verds, així com els espais lliures locals, i (c) servir de base als equipaments usats pels col·lectius més vulnerables, perquè puguin ser més accessibles mitjançant recorreguts per als vianants i de proximitat.
Amb això, el Pla General pretén contribuir a reforçar la "Mesura 2" del PMUS que contempla la necessitat de "augmentar el nombre de carrers per als vianants" de la ciutat de Palma atorgant especial rellevància a la xarxa d'eixos cívics, així com els carrers amb un important caràcter comercial o d'oci. Al temps, el model de ciutat proposat contribueix a donar compliment a les accions preferents propostes en la Mesura 1 del PMUS en carrers com Aragó, Manacor, Indústria, Espanyolet, Avingudes, Nuredduna, Arxiduc, Front Marítim o Camí dels Reis.
Sobre la xarxa ciclista, el vigent PMUS afirma que l'actual és incompleta, faltant eixos radials tant a Llevant com a Ponent i també algun transversal més extern. A aquest efecte, en la "Mesura 16" planteja "completar la xarxa ciclista sobre la base del plànol de referència adjunt. El tipus de via més adequat per a cada tram dependrà d'un estudi específic, però en qualsevol cas s'utilitzarà preferentment la calçada, ja sigui de forma segregada (carril-bici) o mitjançant un cicle-carril. En aquest últim cas s'implantarà la senyalització i elements de moderació necessaris per a aconseguir que els vehicles motoritzats no circulin a més de 30 km/hora."
En relació amb aquesta qüestió, significar que la implementació del model organitzatiu de superilleta possibilitarà, en desenvolupament dels principis del denominat "crono-urbanisme", reformular la relació entre l'espai i el temps en la vida quotidiana de la ciutadania, millorant l'accés als serveis de proximitat a través d'una mobilitat activa (a peu o bicicleta), en trajectes de durada no superior als 15 minuts, en induir una ampliació substancial tant de la xarxa per als vianants com de la xarxa ciclista (l'actual consta de 85 quilòmetres). Això serà possible atès que, amb la implantació de superilletes, es donarà protagonisme a carrers amb plataforma única d'ús compartit entre vianants i vehicles (article 8.2.7 de la Normes del POD). Per això, el Pla General proposa, a títol orientatiu, una xarxa d'itineraris ciclistes (integrant les zones de nou creixement) que, en tot cas, haurà de ser confirmada en el Nou PMUS 2020-2030. Finalment, indicar que el cos normatiu tant del Pla General com del POD donen cobertura a la implementació de les mesures 19 i 20 del PMUS.

D'una altra part, s'analitzarà la incorporació en els plànols d'ordenació estructural dels esquemes sobre Mobilitat Sostenible amb el caràcter de Directrius d'Ordenació; a més, en les fitxes de les actuacions remeses a pla de desenvolupament per a l'ordenació detallada s'establiran directrius específiques de mobilitat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

10è) Sobre la mobilitat i els desplaçaments als centres escolars.

Les propostes formulades en l'al·legació sobre la mobilitat i els desplaçaments als centres escolars són molt interessants i el nou Pla General en el seu pròxim document, així com la revisió del PMUS han d'analitzar-la en profunditat i arbitrar mitjanes per a ser assumides. Aquestes mesures han de ser integrades en el marc d'implementació del model de superilletes: sent prioritari començar la implementació d'aquest model mitjançant mesures de tranquil·lització del trànsit a l'entorn dels centres educatius perquè siguin zones segures: igualment, la implantació de qualsevol nou centre educatiu ha de comptar amb un estudi d'incidència en la mobilitat i incorporació de propostes per a evitar el seu impacte.
La superilleta és la cèl·lula urbana mínima on cobra sentit la integració de la pràctica totalitat dels principis del nou urbanisme. És l'ecosistema urbà mínim on es maximitzen els principis i objectius de l'Urbanisme Ecosistèmic o, si es vol, és l'ecosistema urbà mínim on es maximitzen els objectius d'una ciutat més sostenible. D'aquí ve que pugui afirmar-se que la superilleta és l'instrument de planificació que permet canviar el model de mobilitat en integrar, de la manera més eficient, el conjunt de xarxes de transport privilegiant els moviments a peu, en transport públic i amb bicicleta.
El model de superilletes és una directriu de planificació urbana i del transport que té per objectius: (a) recuperar l'espai públic per a les persones, (b) reduir el transport motoritzat, (c) promoure els estils de vida actius, (d) aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques, i (c) mitigar els efectes del canvi climàtic.
Els objectius exposats són expressius dels efectes benèfics que la superilleta pot proporcionar en matèria de "ecologia urbana", en constituir-se en l'ecosistema idoni per a controlar les variables d'entorn. Efectivament, l'alliberament d'espai que s'aconsegueix amb la seva implantació permet reduir les disfuncions existents i controlar els indicadors que garanteixen l'habitabilitat de l'espai públic: la millora de la qualitat de l'aire, la reducció del renou, de la seguretat, del confort tèrmic, de l'accessibilitat (CPEMC).
La implantació d'un mosaic complet de superilletes afavoreix l'establiment d'una "xarxa verda urbana" (xarxa d'itineraris per als vianants) que s'estén per tota la ciutat impactant sobre les variables de confort de l'espai públic.
En conclusió, l'adopció de la superilleta com a fórmula organitzativa de la mobilitat a la ciutat, permetrà l'aflorament d'un nou tipus de "carrer del segle XXI" produïda per un canvi de paradigma en la manera de concebre la urbanització de l'espai públic: implica passar de carrers pensats per als cotxes a carrers pensats per a les persones, invertint del tot les prioritats i els usos. Aquest nou concepte de carrer té els següents eixos principals: (a) Foment de la vida al carrer: els ciutadans en el centre, (b) Innovació: disseny d'una nova infraestructura ambiental, (c) Reactivació econòmica: estímul al comerç de proximitat
La implantació de superilleta és un dels grans i irrenunciables objectius del Pla General en matèria de mobilitat sostenible, ja que permetrà reinventar l'espai del carrer en alliberar de la tirania dels desplaçaments motoritzats un important percentatge de la xarxa existent. Es tracta de limitar el trànsit de pas a determinats elements viaris, adoptant aquesta nova cèl·lula organitzativa de la mobilitat que actuï com a argument catalitzador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà. Les superilletes són espais en els quals el trànsit interior es restringeix al demandat pel resident pel que, a més de disminuir substantivament la intensitat dels fluxos, la velocitat del desplaçament motoritzat s'acomoda a la del vianant.
La implantació de superilletes és una estratègia d'ordenació que ajudarà a adequar l'espai urbà a les persones més vulnerables en aconseguir un repartiment modal més just.
No obstant això, tal com s'afirma en la pàgina 139 de la Memòria Justificativa del Pla General, la definició de la xarxa bàsica de superilletes inclosa en l'esquema gràfic inclòs en el Pla General té un caràcter merament indicatiu, no finalista, atès que el seu desenvolupament i identificació precisa i explícita ha de formar part de les finalitats a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En la revisió del PMUS s'ha d'analitzar aquelles zones urbanes en les quals implantació de la superilletes s'ha d'aplicar amb caràcter prioritari, assegurant el consens suscitant, per a això, la participació ciutadana. En tot cas, el Nou Pla General reconeix els primers espais susceptibles a desenvolupar a manera de superilletes, com és el cas dels nuclis tradicionals, Son Busquets, l'Antiga Presó, així com els entorns de centres escolars de barri, centres de salut i residències per a majors. Al temps, entre els aspectes a concretar en el PMUS 2020-2030 es troba, ineludiblement, donar solució a la localització preferencialment perimetral dels aparcaments destinats al trànsit provinent d'altres zones de la ciutat, atès que el trànsit de residents és compatible, almenys transitòriament, amb el format de coexistència a adoptar als carrers interiors de la superilla.
Aquesta directriu d'ordenació és demostrativa que no existeix desatenció d'aquesta qüestió pel Pla General tenint en compte el nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquestes característiques que, en aquests aspectes, necessita del suport ineludible del nou PMUS.
A més, cal observar que el disseny de les solucions d'implantació de la superilleta en els entorns de centres escolars ha de sotmetre's a la prèvia participació ciutadana en la qual han d'assumir un rol rellevant associacions com el Grup de Treball "Entorns Escolars Segurs" de la FAPA, l'Associació de famílies d'alumnes, l'Associació Vianants Mallorca o Palma XXI, entre altres. Entre les solucions a arbitrar s'hauran de preveure les que planteja la present al·legació.
En aquest sentit es recorda que en l'article 5.1.7 es disposa que a més de Programes per a la millora urbana i revitalització de barris, es desenvoluparan Programes específics per a la millora de la qualitat urbana dels entorns dels col·legis. Aquests programes dissenyaran mesures que permetin eliminar o tranquil·litzar el trànsit de viaris secundaris i adaptar l'espai públic de l'entorn del col·legi amb la finalitat d'augmentar la seguretat i les condicions ambientals d'aquest; a tal fi es crearan sengles segures que permetin connectar el centre educatiu amb zones verdes existents. La formulació d'aquests Programes correspondrà de manera coordinada al Departament de Mobilitat municipal, la Gerència d'Urbanisme i al Consell Municipal Escolar, a tal fi elaboraran conjuntament un calendari per a la formulació i execució d'aquesta mena de Programes tenint present les sol·licituds que formulin els Consells Escolars, les necessitats d'intervenció i disponibilitats pressupostàries. En la formulació del programa es tindrà present la incidència en la mobilitat de la zona.
Aquests òrgans municipals han d'obrir la participació en l'elaboració d'aquests programes al Grup de Treball "Entorns Escolars Segurs" de la FAPA, l'Associació de famílies d'alumnes, l'Associació Vianants Mallorca o Palma XXI, entre altres

11è) Sobre el Corredor Ambiental Estructurant de SES VIES.

Els Projectes Estratègics del Pla General són, de per si mateix, expressius de l'estratègia de regeneració que inspira el model de ciutat proposat i serveixen per a visualitzar, per la seva singularitat i simbolisme, els objectius de sostenibilitat urbana i els principis axiomàtics adoptats pel Pla General. Aquests Projectes se centren en la reconfiguració del front marítim, la integració urbana d'elements viaris primaris de la ciutat de Palma com les Avingudes, el soterrament del tram oriental de la Via de Cintura i el Corredor Ecològic del Parc dels Vies, actuació inscrita en un plànol global d'Infraestructura Verda, eina clau per a la definició de l'estructura general i orgànica del territori proposada.
Entre els objectius principals del Projecte Estratègic del Parc Els Vies, destaquen:
1. Incorporació de nous espais lliures i elements de connexió per a assegurar la continuïtat del corredor verd entre Plaza d'Espanya, Son Fusteret i Torrent Gros.
2. renaturalització de la zona de Son Fusteret per a assegurar el caràcter de parc a la zona que actualment ocupa la Fira del Ram i aparcament.
3. Integració d'instal·lacions esportives en el corredor verd.
4. Connectar les zones verdes existents posant en valor la trama urbana que travessa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En les pàgines 40-41 de la Memòria Justificativa pot observar-se la documentació gràfica del projecte proposat on apareix explicitada la intenció de convertir en zona de vianants els carrers de Jacinto Verdaguer i Tomás de Victoria.

12è) Sobre la Infraestructura Verda Urbana.

1. En primer lloc, cal fer constar l'important esforç realitzat pel Pla General per a promoure la renaturalització de l'espai públic a la ciutat. Així, en l'Annex del EAE on s'analitza l'impacte sobre la reducció de la petjada de carboni s'estima que el nombre d'arbres als carrers i espais lliures públics de la ciutat podria ascendir a una mica més de 260.000 unitats, la qual cosa representa una densitat de 50 arbres/hectàrea urbana (considerant la superfície conjunta del sòl urbà i el sòl urbanitzable).
Evidentment, aquesta millora pot veure's complementada amb la proposta plantejada en l'al·legació que es considera especialment oportuna. Per això, en la següent versió del POD s'inclourà en la seva normativa la recomanació de procedir a elaborar un "Pla d'Acció per a la renaturalització dels Espais Escolars de Palma" que podria estendre's a tots aquells equipaments que comptin amb una superfície rellevant d'espai lliure dins de la seva parcel·la.
2. En relació amb la potenciació d'horts urbans, l'al·legació considera encertades i adequades les mesures adoptades pel nou Pla General. No obstant això, planteja la necessitat d'ampliar la xarxa d'horts eco-socials existents a la ciutat. Res a objectar a aquesta sol·licitud, el desenvolupament de la qual ha de vincular-se a la implantació d'aquest ús agrícola en determinats espais lliures públics, que caldrà seleccionar amb l'objectiu de conformar una xarxa homogèniament distribuïda per la ciutat. El Pla permet la implementació d'aquest ús als parcs (amb garantia de no limitació de l'ús general) i que deu posada en pràctica per l'àrea de jardins i participació ciutadana de l'Ajuntament.

3. La possibilitat de subvencionar l'arborització dels espais lliures privats dels habitatges aïllats i/o entre-mitgeres existents en la perifèria rururbà de Palma, manifestar que es tracta d'una mesura idònia que, indubtablement, representarà una millora paisatgística i ambiental. No obstant això, el Pla General, instrument de planificació urbà-territorial, no té capacitat d'establir mesures de subvenció, per la qual cosa la proposta ha de ser traslladada per l'Oficina del Pla als òrgans municipals competents en la presa d'aquesta decisió.
13ºº) Sobre deficiències formals en la Documentació.
1. En relació a l'Annex 02: Estudi de Paisatge.
Efectivament, com a manifesta l'al·legació, els paisatges, en romandre en la nostra memòria, adquireixen rellevància com a "immanència identitària", com a expressió cultural, com a argument de diferenciació d'un territori, d'afirmació de valors i de significats compartits per una determinada societat. No obstant això, «el paisatge és, alhora, una realitat física i la representació que culturalment ens fem d'ella. Un tangible geogràfic i la seva representació intangible, però a més són les herències històriques, les permanències, els estrats superposats de restes d'antics paisatges». Per això, s'està en desacord amb l'afirmació que l'Annex de Paisatge està confonent matriu biofísica i paisatge. Tracta de descriure i diagnosticar la caracterització de la matriu biofísica per a revelar els trets físics definitoris de les claus paisatgístiques del territori de Palma
La integració del paisatge en els processos de planificació urbà-territorial implica, per consegüent, revelar les arrels etimològiques del territori perquè la seva essència quedi salvaguardada, objectiu primordial de la definició de la Infraestructura Verda de Palma. Però parlar de paisatge comporta, al temps, reconèixer el valor ambiental subjacent a la ruralitat entapissant del mosaic agroforestal i això remet, inexcusablement, a preveure la matriu agrícola que ho condiciona i ho determina (els matrix de la Landscape Ecology). En aquest sentit, cobra especial significació i importància la figura del Parc Agrari, que pot jugar un paper fonamental a l'hora de formular estratègies de "reconnexió entre el camp i la ciutat". Es conceptua com un

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

instrument de protecció, ordenació, desenvolupament i gestió de determinats espais d'interès agrari (Horta del Dalt i Pla de Sant Jordi, en el cas de Palma) que combina de manera harmònica els objectius de rendiment econòmic de les explotacions amb la preservació dels valors ambientals i paisatgístics d'aquestes. Amb això, el Pla General està tractant d'impedir les formes habituals d'ocupació del territori que parteixen de considerar els espais agrícoles com un buit susceptible de ser ocupat amb els "plens" que la ciutat requereix. Enfront d'aquesta degradant inèrcia d'artificialització, l'agricultura pot resoldre la formalització, l'ús i el manteniment d'aquests buits territorials integrant-los en el projecte d'Infraestructura Verda del territori objecte de planificació
Però, al temps, el Pla General està promovent "projectar amb el paisatge" en les actuacions de nova urbanització proposades. Aquesta estratègia respon als corrents projectuals més moderns. Incorpora les dades ambientals del lloc com a part del projecte i juga a favor de la seva sostenibilitat, coadjuvant a revelar la "gramàtica del territori", les seves lògiques constructives.
Finalment, indicar que en la següent versió del Pla General es procedirà a realitzar una revisió completa de l'Annex 02: Estudi de Paisatge, amb la finalitat de corregir les deficiències significades en l'al·legació.

2. En relació amb l'Annex 5: Infraestructura Verda.
S'esmenarà, en la següent versió del Pla General, els defectes detectats en el document del Diagnòstic de la Infraestructura Verda en el terme municipal de Palma. En tot cas, amb la formulació del Pla Especial de la Infraestructura Verda disposat en la Normativa del Pla General totes aquestes qüestions han de quedar correctament corregides perquè suposa el desenvolupament d'una determinació que és adoptada per aquest nou Pla General i que suposa una autèntica novetat en la història de l'ordenació urbana-territorial del municipi.

Conclusió.
S'estima la major part de les qüestions plantejades en l'al·legació (en els termes exposats en l'anàlisi) excepte la qüestió de l'augment generalitzada de la densitat d'habitatges, la discrepància sobre el tractament del centre històric, i l'establiment de Fitxes per a cada zona de Parc Agraris.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22744

Síntesi:
Es presenten sis al·legacions per part d'Endesa Xarxes Digitals SLU (ERD). En la primera, es descriuen els antecedents urbanístics que condueixen a la signatura d'un acord d'intencions entre ERD i l'Ajuntament de Palma. S'argumenta la justificació del recurs interposat per ERD contra la modificació del PG de Palma MPG2021 aprovada definitivament el 25 de febrer de 2021. S'al·lega contra l'assumpció en la documentació del Nou PG de les determinacions d'aquesta modificació, sobre la base de les mateixes justificacions que van propiciar aquest recurs. Per tot això sol·liciten una sèrie d'ajustos en la documentació en relació a la parcel·la cadastral 0698503DD7709H, i al EQ b*2 i EL/EQ*2 i a l'edifici de GESA, inclosos en la MPG2021. Sol·liciten l'ajust en la codificació d'alguna de les parcel·les de la MPG2021. Sol·liciten a més una sèrie d'ajustos en la normativa del POD, en l'article 4.3.8. En l'al·legació segona, se sol·licita un ajust en la subzona S3A en relació a la parcel·la cadastral 4377607DD7747E000782, en referència a la separació a fites. En l'al·legació tercera, se sol·licita la qualificació com a sistema general d'espais lliures de tres parcel·les incloses en zona de flux preferent, a l'entorn de la zona Rural del Molinar. En l'al·legació quarta, se sol·licita l'ajust de la normativa en el seu article 4.3.9 per a possibilitar l'ampliació d'usos en els sistemes generals d'energia elèctrica. En l'al·legació cinquena, sol·liciten l'aclariment de l'obtenció del sistema general SGEL/PJ 84-02-E. En l'al·legació sisena, es demana modificar el punt 4 de l'article 2.1.10 per a permetre segregacions en sòls qualificats amb ús detallat d'infraestructures urbanes.

Anàlisi:
Respecte a la primera al·legació, quant a la sol·licitud d'ajust de l'ordenació prevista per a la parcel·la cadastral 0698503DD7709H (edifici Emaya), ha d'assenyalar-se que el POD no ha canviat l'alineació prevista en el planejament vigent, que continua sent la mateixa en la proposta que s'inclou en la documentació sotmesa a aprovació inicial. Sí que es modifica la zona d'ordenança assignada a la parcel·la i es preveu ús d'espais lliures, però de caràcter privatiu EL0a, que no suposen un canvi en l'alineació, sinó en la distribució volumètrica de l'edificabilitat assignada a la parcel·la. En relació a aquesta, es proposa ajustar la superfície qualificada com F0a perquè en aplicació de les altures assenyalades en la documentació gràfica del POD suposi la possibilitat de materialització dels 6.200 m², que és un volum d'acord amb la posició de la parcel·la.
En relació a la concreció de les ordenances zonals EQ b*2 i EL/EQ*2 de la MPG2021, assenyalar que per co-working ha d'entendre's una manera d'organitzar llocs comuns de treball que generen valor afegit i no com un ús urbanístic específic o categoria d'equipament. Evidentment, l'activitat coneguda com co-working (entesa com a oficines compartides en les quals professionals autònoms, teletreballadores i empresaris es donen cita per a treballar, i on els gestors de l'espai intenten connectar i crear oportunitats professionals i personals entre i per als seus membres) pot quedar integrada i desenvolupar-se en els equipaments privats en els quals s'admeten entre altres categories, l'ús d'equipament d'economia social.
No obstant això, la possibilitat desenvolupar en una parcel·la d'equipament el model conegut coliving, suposaria l'autorització per a la implantació d'un immoble destinat a l'allotjament permanent d'usuaris (amb treballs o destins temporals) i que disposen d'espais comuns de serveis i convivència. Aquesta modalitat no enquadra pròpiament en la categoria de l'equipament assistencial, sinó que en realitat ve a constituir un supòsit d'ús residencial comunitari (segons la definició que fan les normes del PGOU 1998 i que s'assumeixen pel POD). Per això, això si es desenvolupa aquesta activitat de coliving en una parcel·la privada qualificada d'equipament, suposa alterar l'ús de la parcel·la (possibilitant una major densitat poblacional que la prevista en la zona) i una desnaturalització del concret ús d'equipament inicialment assignat i que compta amb un coeficient de ponderació concret valorat econòmicament en funció de les categories pròpies d'equipament i no com una modalitat de l'ús residencial, la qual

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

cosa faria alterar les bases de l'equidistribució en àmbits objecte de reparcel·lació (com és el de la Modificació de Façana Marítima). En les parcel·les d'equipament privat s'admet l'ús assistencial però no l'ús residencial. La possibilitat d'admetre en parcel·la d'equipament, l'ús d'allotjament temporal de col·lectius, es presenta per a la categoria d'Allotjament Dotacional prevista en la legislació d'habitatges, per a programa específics amb destinació a col·lectius en riscos d'exclusió social i que requereix, en tot cas, que la parcel·la sigui de titularitat pública.

En conseqüència, es proposa que en la parcel·la EQ b*2 s'ampliïn els usos d'equipament a la categoria de "Equipament de l'economia social" que permet modalitats similars al co-working. No obstant això, s'informa en sentit contrari la modalitat de coliving. Des del punt de vista teòric, la implantació d'aquesta modalitat podia plantejar-se com a ús no dominant vinculat al desenvolupament majoritari

Respecte a la possibilitat de construir 2 plantes sota rasant en l'annex a l'edifici GESA, cal indicar que en l'apartat 3 de l'article 4.3.8 de la normativa del POD; a més en el paràgraf final es manifesta que la planta soterrani de l'espai lliure públic i equipament privat EL/EQ2-L, és titularitat privada (per a poder complir amb les places d'aparcaments que compensin la falta d'aquest en l'edifici de GESA). En la següent fase, s'aclareix que es refereix a les dues plantes de soterrani.

D'una altra part, se sol·licita (per a possibilitar un acord transacció en execució de l'acord d'intencions subscrit) que s'elimini el següent apartat de la normativa del POD (i que prové de l'aprovació definitiva de l'última Modificació Puntual del PGOU en Façana Marítima: "*En el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Execució s'haurà de determinar i quantificar el major valor que hagi pogut representar per a la propietat l'absència de demolició i la recuperació del valor de l'edifici catalogat (edifici GESA), sent a càrrec d'Endesa (o qui se subrogui en la seva posició) l'obligació de restituir a l'Ajuntament el valor que ja hagi estat compensat en el marc del Conveni signat en 2003 entre l'Ajuntament i Gesa-Endesa.*"

Des del punt de vista de l'ordenació urbanística, el contingut d'aquest paràgraf no té incidència, sinó que es refereix al procés de reparcel·lació de l'actuació, que és considerada com a transitòria pel POD, per la qual cosa aquest apartat pot desaparèixer de la normativa (per no suposar determinació d'ordenació). No obstant això, s'aclareix que la desaparició d'aquest paràgraf no pot interpretar-se en el sentit que en el projecte de reparcel·lació de la unitat d'execució no hagi de tenir-se en compte la citada determinació inclosa en la Modificació del PGOU aprovada definitivament el 25-02-2021. I és que, com s'ha argumentat, a l'efecte del POD l'actuació de la Unitat d'Actuació UE/71-03 és un àmbit transitori.

Es proposa recollir en els plànols d'ordenació la qualificació EL/*EQ.

Es proposa assenyalar per a la parcel·la de Avda. Mèxic, en la documentació del POD l'etiqueta F0(CF)a-L per a una major seguretat jurídica. La llegenda L identifica que està la parcel·la en la Zona de Regulació Específica de Llevant-Façana Marítima

Quant a l'ajust de l'article 4.3.19 de les NNUU cal indicar que en establir l'edificabilitat concreta de les parcel·les F0 (CF)a-L i F0 (CF)b.L i el nombre màxim d'habitatges en cadascuna (603 habitatges i 331 respectivament) queda clar que l'índex d'intensitat residencial aplicat és el 1/80 m² de superfície construïda; pel que no és necessari incorporar aquest índex en l'article 4.3.19; no obstant això, sí que es pot incorporar en l'article 4.3.24.

Respecte a l'al·legació segona que sol·licita l'ajust en la subzona S3a de la separació mínim a fites mitgers, s'estima recuperar el paràmetre de 5 metres de manera general. No obstant això, l'excepció de 3 metres amb acord amb titulars confrontants en el cas de sistemes generals, cal entendre's que suposaria una normativa molt singular.

En relació a l'al·legació tercera, no pot estimar-se la proposta de qualificació de sistema general d'espais lliures a les parcel·les assenyalades (al nord del barri Coll d'en Rabassa, pròximes a la carretera Ma.-19, amb una superfície conjunta de 105.000 m²), perquè la xarxa de sistemes generals està prou dotada amb les propostes que fa el Pla en altres posicions en l'entorn, complint els objectius proposats en el PG (integració de la infraestructura verda i blava en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

model d'ordenació urbanístic-territorial previst) amb el disseny de les peces 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-08-P. Es proposa per tant desestimar aquesta al·legació tercera.

En relació a l'al·legació quarta en la qual sol·liciten que s'ampliïn els usos, ajustant-se la Norma 4.3.9 del PG per a possibilitar l'ampliació d'usos en els sistemes generals d'energia elèctrica, es proposa integrar aquesta possibilitat en l'article 3.9.2 del POD, amb la següent redacció: "Igualment, en terrenys qualificats com a infraestructures urbanes (excepte en el de llera 0c) es consideren compatibles les instal·lacions d'emmagatzematge i producció renovable i les estacions de recàrrega per a vehicles elèctrics amb les seves instal·lacions auxiliars. Per a la seva implantació es requerirà un estudi de detall que incorpori un estudi de mobilitat generada."

En relació a l'al·legació quarta en la qual sol·liciten que s'ampliïn els usos, ajustant-se la Norma 4.3.9 del PG per a possibilitar l'ampliació d'usos en els sistemes generals d'energia elèctrica, es proposa que s'estableixi la següent addició: *"Igualment, en terrenys qualificats amb el sistema general d'infraestructures (excepte en el de llera 0c) es consideren compatibles les instal·lacions d'emmagatzematge i producció renovable i les estacions de recàrrega per a vehicles elèctrics amb les seves instal·lacions auxiliars".*
Quant a l'al·legació cinquena, es proposa estimar l'al·legació presentada, en el sentit d'assenyalar respecte al SGEL/PJ 84-02-E, en la fitxa del sistema general del Pla que es troben encara pendents d'obtenció i execució, al no haver-se culminat el desenvolupament del Pla Especial d'Ordenació del Polígon Ca's Tresorer aprovat definitivament en 1986.
Quant a l'al·legació sisena, en la qual se sol·licita modificar el punt 4 de l'article 2.1.10 per a permetre segregacions en sòls qualificats amb ús detallat d'infraestructures urbanes. Les parcel·les qualificades d'infraestructures urbanes tenen un regulació especial; de manera que no es poden segregar per a implantar usos compatibles.

Conclusions.
Es proposa l'admissió o inadmissió de cadascuna de les al·legacions conforme a l'exposat en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22824

Síntesi.

La propietària dels terrenys d'ús privat de l'àrea ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES, manifesta:

1. Nega l'increment de l'aprofitament urbanístic proposat en la zona, així com la revaloració dels terrenys (aporta informe extern amb una variació d'11.930.980,51 €) i considera molt elevades les càrregues d'urbanització inherents. Considera resoltes les seves obligacions envers l'Administració amb les cessions ja realitzades en el Pla anterior.
2. La densitat atribuïda a l'àrea de reforma interior és de 28 habitatges/hectàrees; el que fa que la grandària mitjana per habitatge seria de 100 m² que suposa una grandària gran. tenint en compte el tipus d'habitatge que es demanda actualment en el mercat a Palma (habitatges tant per a famílies tradicionals, com per a famílies monoparentals; habitatges per a singles i/o habitatges per a joves, que solen demandar habitatges de superfícies més reduïdes perquè són més assequibles; etc). Proposa augmentar la densitat 40 habitatge/hectàrea i reduir la quantitat de superfície dedicada a cada habitatge (habitatges més petits adaptades a les "noves famílies")
3. Sobre la regulació en la normativa i en la Fitxa de l'actuació dels usos admesos i la distribució de l'edificabilitat.
   a) Discrepa de la possibilitat de la coexistència entre aplicar la limitació d'alterar la distribució d'usos en un màxim del 10% prevista en la norma 2.1.11 del PG i la possibilitat de redistribuir el 100% dels 10.125 m2t d'edificabilitat prevista en la fitxa per a usos turístics entre la resta d'usos previstos en la fitxa (terciari i residencial). Per això, proposa una redacció alternativa de la Norma 2.1.8 en l'apartat.4.c del PG.
   b) Considera que l'exclusió que fa l'article 2.1.5 apartat c) del POD en la definició de l'ús públic d'Establiment públic restauració (3.3), no està fundada; es refereix a l'expressió: " No es consideren establiments públics de restauració els establiments que ofereixin els serveis de restauració en discoteques, terrasses, sales de festa, locals destinats a jocs recreatius, d'atzar o altres anàlegs, així com els que s'estableixen en l'article 53.3 de la Llei 8/2012 de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears." Considera que la regulació d'aquest article del POD és contrària a l'article 54 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme d'Illes Balears.
   c) Considera incompetent a l'Ajuntament per a regular (apartat 7 de l'article 2.2.3 del POD) la densitat màxima d'establiments públics, perquè la Llei 8/2012 no ho contempla. No existeix cap justificació per a la limitació imposada per aquest precepte, de conformitat amb l'exigit en els arts.8 a 10 de la Llei 17/2009, de lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici.
   d) Proposa afegir l'ús d'allotjament temporal al llistat d'usos proposats per als equipaments comunitaris de la zona.
   e) Considera que el Pla Especial pugui establir les zones d'ordenació de l'edificació sense estar condicionat per la ZRE de Platja de Palma.
4. Eliminar la reserva de sistemes generals SGEL-PJ-P 79-23-P (Corredors verds).
5. Considera que no pot el Pla General identificar sistemes locals estructurants.
6. Flexibilitzar la prohibició d'augment de la superfície urbanitzada prevista per al futur Pla Especial.
7. Sol·licita la inclusió de l'obligació de conservació de les obres d'urbanització de l'ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES corresponent a l'Ajuntament de Palma.
8. Exclusió de l'àrea de Ses Fontanelles de la Zona de Regulació Específica de Platja de Palma per preveure el Pla General una ordenació detallada específica remesa a Pla Especial.
9. Proposa autoritzar automàticament, de manera expressa, l'execució simultània d'obres d'urbanització i edificació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

10. Excloure del text que l'ordenació detallada del sector pugui incloure's a la Revisió del PGOU a través d'una modificació puntual del Pla. En conseqüència, adequar la Disposició Addicional Primera, apartat 2, del POD i l'apartat 1 de la Disposició Derogatòria Única del POD.

Anàlisi.

1. Sobre l'increment de l'aprofitament urbanístic i les obligacions vinculades a la reforma de l'actuació urbanitzadora. L'al·legant qüestiona els valors de repercussió emprats en el nou Pla General (a l'efecte del càlcul de l'aprofitament urbanístic) i les noves càrregues urbanístiques derivades de la nova ordenació. Assenyala que enlloc de la Memòria es justifiquen els valors emprats.

En relació amb aquesta qüestió és necessari aclarir que els valors de repercussió emprats es justifiquen en els Estudis Complementaris per a l'elaboració del planejament general de Palma, concretament en l'Annex corresponent a l'Estudi de Mercat, Homogeneïtzació de mostres de valor en venda i determinació del valor de repercussió del sòl (en les pàgines 196-201 del referit annex). En conseqüència, en contra del que manifesta l'al·legació, els valors de repercussió utilitzats en l'actuació de transformació de Ses Fontanelles sí que es troben justificats en el Document aprovat Inicialment.

Quant a l'elevat cost de reurbanització que estableix la proposada reordenació, cal aclarir que, per a justificar una alteració de l'ordenació vigent, la mateixa ha d'incorporar una millora de la solució territorial que la que ofereix el Pla Parcial aprovat. Tota reforma ha de ser per a millorar, no per a empitjorar. En aquest cas, la millora de l'ordenació implica una millor transició amb la zona humida i l'obertura cap al litoral. La millora de l'ordenació no s'aconsegueix amb la simple substitució de part de l'edificabilitat destinada a ús d'equipament comercial per l'ús residencial; a més, la incorporació dels nous usos exigeix adaptar el nivell dotacional establert en el Pla Parcial aprovat (en el qual el de serveis terciaris i el d'equipament comercial eren els únics). Doncs bé, la millora de l'ordenació requereix realitzar una actuació de renaturalització, de manera que part de la urbanització hagi de ser objecte d'eliminació o/i adequació.

Doncs bé, és indubtable que aquesta reforma de la urbanització implica uns costos. Per això, els majors aprofitaments urbanístics que es generen per la substitució d'un ús majoritari d'equipament comercial d'abast territorial insular (que l'entrada en vigor del PECMa havia impossibilitat la seva implantació) per altres usos, especialment, s'habilita que una bona part de l'edificabilitat sigui destinada a l'ús residencial, que compta amb un valor econòmic major que l'ús comercial.

És indubtable que l'autorització dels nous usos va generar uns increments d'aprofitaments que han de destinar-se, en primer lloc, a compensarà les noves càrregues d'urbanització i les anteriors ja executades que esdevinguin inútils.

L'al·legació posa de manifest que la Revisió empra uns valors de repercussió molt elevats i proposa altres valors avalats per la societat de taxació homologada TINSA.

Doncs bé, es constata que fins i tot emprant els valors de repercussió que proposa l'al·legació per als diferents usos previstos pel nou Pla General, el valor del sòl -calculat una vegada descomptant les noves càrregues d'urbanització- genera beneficis que cobreixen el valor del sòl en situació d'origen.

Així mateix, calculada la rendibilitat de la inversió a realitzar es comprova que el Valor Actual Net de l'operació (VAN), és positiu, la qual cosa indica que la rendibilitat del projecte, el percentatge de la (taxa interna de retorn: TIR) és superior als costos de finançament, per la qual cosa el projecte ha de considerar-se rendible. Com més alt sigui el Van més rendible serà el projecte.

Basta constatar que segons l'estudi de valoració presentat per la pròpia al·legació; l'ús terciari compta amb un valor de 307,49 €; l'ús turístic 285,28€ i l'ús residencial (lliure en plurifamiliar) és de 742,36 €. Per tant, si l'ús residencial té un valor superior al doble del valor de l'ús comercial. I si en el planejament vigent tota l'edificabilitat ha de ser destinada a ús comercial o anàleg

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

(equipament comercial), i ara, al nou Pla General, resulta que amb la mateixa edificabilitat total (93.181 m²), pràcticament la meitat (49%) serà destinada a l'ús residencial, és indubtable que el valor econòmic del producte resultant serà el doble que en la situació d'origen. Així, si el valor de 93.181 m² d'edificabilitat destinats a usos comercials i similars (que és el que permet el Pla Parcial aprovat i el PRI 2015) té un valor actualitzat de 28.606.567 euros; ara 47.522,3 m² d'edificabilitat d'ús comercial (a 307,49 €) té un valor de 14.612.632 € i, a més, 45.658,69 m² d'ús residencial compta amb un valor (a 742,36 €) de 33.895€, la qual cosa fa un total de 48.507.817 €. És a dir, un increment de valor de 19.901.250 €, aplicant idèntic valors que els que proposa l'annex que acompanya l'al·legació.

Per tant, aquest increment de valor és el que ha de satisfer els nous costos d'urbanització. I després, amb el líquid resultant, s'aplicarà la regla de l'article 29 LUIB: es procedirà a la cessió (o compensació econòmica substitutiva) del 15% de la diferència d'aprofitaments respecte al ja patrimonialitzat.

En la pròpia al·legació es calcula que els nous costos d'urbanització són de 6.917.750 € aproximadament. Per tant, es constata que la viabilitat de l'actuació. Ha de precisar-se que no han de descomptar-se els costos d'urbanització que esdevenen inútils perquè els costos d'urbanització ja han de considerar-se repercutits en el valor original.

En qualsevol cas, en ocasió de la formulació de la següent fase es realitzarà una actualització de l'avaluació econòmica de l'actuació proposada, sense perjudici que serà en el moment de redacció del Pla Especial en el qual ha d'analitzar de manera detallada la viabilitat de l'actuació i l'abast del deure de cessió d'aprofitaments.

Per això, es proposa rebutjar aquesta al·legació.

2. Sobre la densitat residencial.

La densitat atribuïda a l'àrea de reforma de Ses Fontanelles en el document del nou PG aprovat inicialment en 2021 és el resultat de considerar 100 metres quadrats per habitatge aplicat a l'edificabilitat d'ús residencial atribuïda (41.341m2); per tant, això dona un resultat de 413 habitatges de possible implantació que dividida entre la superfície total de l'àrea 14,86 hectàrees, fa una densitat bruta de 28 habitatges/ hectàrees. Per a un sector en el qual l'ús residencial sent important, no és majoritari, ha de considerar-se que és una densitat acceptable.

No obstant això, és necessari ajustar en la següent fase 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. Per tant, l'edificabilitat prevista per a l'ús turístic que era de 10.125 m² (10% de la total), en la següent fase es redistribuirà entre l'ús de serveis terciaris i el residencial. D'aquesta manera, la distribució serà: 47.522 m² de serveis terciaris (51% del total) i 45.659 m² d'edificabilitat destinats a ús residencial (49% del total).

A l'efecte de l'atribució d'edificabilitat i considerant que no es fa reserva d'habitatge protegit (a l'ésser una actuació de reforma interior en el qual l'ús dominant no és el residencial) s'estima una superfície mitjana d'habitatge de 93 m²; això suposa un total de 490 habitatges i una densitat de 33 habitatges/hectàrea. No pot acceptar-se la proposta de previsió de 40 habitatges/hectàrea perquè això suposaria un habitatge mitjà de 76 m² per habitatge, la qual cosa suposaria una superfície mitjana molt inferior a la de sectors residencials que compten amb reserva d'habitatge protegit (que és de 90 m² la mitjana), sense que en aquesta àrea es realitzi aquesta reserva.

Per això, es proposa acceptar de manera parcial aquesta al·legació.

3. Sobre la regulació en norma i en la Fitxa de l'actuació dels usos admesos i la distribució de l'edificabilitat.

a) És cert que la possibilitat de renunciar (Norma 2.1.8 apartat 4.c del PG) a la implantació d'usos turístics per a ser destinats usos residencials o comercials no pot ser exercitada en la totalitat perquè la Norma 2.1.11 estableix com a límit una redistribució del 10% màxim entre els usos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, no és necessari reformar la redacció del Norma 2.1.8 apartat 4.c del PG en el sentit que proposa l'al·legació, perquè com s'ha avançat, es considera oportú no realitzar una previsió d'edificabilitat amb ús turístic en l'àrea de Ses Fontanelles perquè no és oportú alterar la densitat turística vigent al moment de l'entrada en vigor del PIAT en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla. Per tant, l'edificabilitat prevista en la fitxa de l'àrea per a l'ús turístic (10.125 m²) en la següent fase es redistribuirà entre l'ús de serveis terciaris i el residencial. D'aquesta manera, la distribució final que es proposa de l'edificabilitat és: 47.522 m² de serveis terciaris (51% del total) i 45.659 m² d'edificabilitat destinats a ús residencial (49% del total).
Per això, es proposa acceptar de manera parcial aquesta al·legació.
b) L'incís final a l'apartat c) de l'article 2.1.5 del POD -en la definició de l'ús públic d'Establiment públic restauració- en la forma en què està redactada no és correcta i pot interpretar-se en forma contrària a la regulació de l'article 53 i 54 de la Llei 8 Llei 8/2012 de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears, perquè el que ha d'entendre's que no es consideren establiments públics de restauració són exclusivament les activitats que es relacionen en l'article 53.3 de la Llei 8/2012 de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears.
c) En relació amb l'article 2.2.3, relatiu a la densitat màxima d'establiments públics cal indicar que l'Ajuntament a través de la facultat de planejament (article 3.4. i 37 LUIB) té competència per a regular els usos i les compatibilitats d'activitats en concretes zones del territori. Un dels usos que major incidència tenen a la ciutat és la implantació d'establiments públics de restauració i els destinats a ús recreatius. Aquests usos per la concurrència de persones que generen, requereixen ja uns condicionants majors que uns altres per a admetre la seva compatibilitat; d'una altra part, la presència d'aquests establiments localitzats de manera confrontant o pròxima provoca disfuncions en el seu entorn immediat: renou i increment de trànsit, causant molèsties en zones residencials, especialment, quan es produeix concentració. Per això, s'estableix una condició d'emplaçament.
Aquesta condició no és nova. En el PGOU vigent després d'una modificació puntual es va establir una regulació de la condició d'emplaçament en relació a l'ús d'establiment públic, en el qual estableix la densitat màxima de tres (3) establiments públics en àrea de densitat limitada.
Aquesta regulació és la que s'ha assumit al POD. Així el límit de densitat es mesura en un cercle de 50 m. de radi des del nou establiment públic que es pretén autoritzar. Per tant, és un límit establert amb suficient ponderació, perquè a partir de superar aquesta densitat es considera que la concentració d'aquesta mena d'activitats produeix efectes nocius en zones amb ús dominant residencial (renous, augment del trànsit, etc). Per tant, aquestes són les raons d'interès públic (raons d'ordenació urbana dels usos amb garanties de compatibilitat) les que autoritzen l'establiment d'aquesta limitació.
Per tot el que s'ha exposat, es rebutja aquesta al·legació. Igualment, és cert que en l'ordenació del ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES aquesta limitació no és aplicable perquè l'ús residencial no és el dominant.
d) En relació amb la proposta d'afegir l'ús d'allotjament temporal al llistat d'usos proposats per als equipaments comunitaris de la zona, cal dir que és un debat interessant.
La proposta concreta és incorporar com a ús detallat d'equipament el de "Allotjament amb espais comuns i/o serveis complementaris: allotjament diferent de l'ús residencial que disposa d'un espai privatiu inferior al fixat per a la resta de tipologies d'habitatges i que disposa d'espais i/o serveis comuns que complementen l'ús i gaudi dels espais privatius de tot o part dels allotjaments de l'edifici."
La possibilitat desenvolupar en una parcel·la d'equipament el model conegut coliving, suposaria l'autorització per a la implantació d'un immoble destinat a l'allotjament permanent d'usuaris (amb treballs o destins temporals) i que disposen d'espais comuns de serveis i convivència. Aquesta modalitat no enquadra pròpiament en la categoria de l'equipament assistencial, sinó que en realitat ve a constituir un supòsit d'ús residencial comunitari (segons la definició que fan les normes del PGOU 1998 i que s'assumeixen pel POD).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, això si es desenvolupa aquesta activitat de coliving en una parcel·la privada qualificada d'equipament, suposa alterar l'ús de la parcel·la (possibilitant una major densitat poblacional que la prevista en la zona) i una desnaturalització del concret ús d'equipament inicialment assignat i que compta amb un coeficient de ponderació concret valorat econòmicament en funció de les categories pròpies d'equipament i no com una modalitat de l'ús residencial, la qual cosa faria alterar les bases de l'equidistribució en àmbits objecte de reparcel·lació. En les parcel·les d'equipament privat s'admet l'ús assistencial però no l'ús residencial. La possibilitat d'admetre en parcel·la d'equipament, l'ús d'allotjament temporal de col·lectius, es presenta per a la categoria d'Allotjament Dotacional prevista en la legislació d'habitatges, per a programa específics amb destinació a col·lectius en riscos d'exclusió social i que requereix, en tot cas, que la parcel·la sigui de titularitat pública.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar aquesta al·legació.

e) La qüestió relativa a les zones d'ordenació de l'edificació del Pla Especial i la seva vinculació amb la ZRE Platja de Palma es remet a l'anàlisi de l'apartat 8, amb el qual està connectat.

4. En la següent fase es procedirà a ajustar la reserva de sistema general SGEL-PJ-P 79-23-P per a assegurar la conformació del corredor verd; en aquest punt es considera necessari que l'àrea de reforma interior, en incorporar una proposta residencial pròxima a 500 habitatges ha de comptar amb un reforç de sistemes generals (d'espais lliures i d'equipaments).

A més, cal constatar la importància atorgada a la Infraestructura Verda en el Pla General de Palma, com a eina de planificació destinada a aconseguir un eficaç acoblament de la ciutat a la matriu biofísica del territori. L'objectiu de la seva delimitació és el d'integrar en un sistema territorial únic, connectat i eficient tots els espais i paisatges que compten amb algun grau de protecció més aquells que per les seves característiques contribueixin a la funcionalitat del sistema. En definitiva, la infraestructura verda suposa una nova perspectiva d'ordenació dels espais oberts que assumeix com a principis essencials la interconnexió en xarxa dels components de valor ambiental d'un territori i la potenciació de la seva multifuncionalitat.

Per això, la infraestructura verda és un concepte multiescalar que s'estén als sòls urbans comprenent, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permetin la seva vertebració. A aquest efecte, la Carta per a la Planificació Ecosistèmica de Ciutats i Metròpolis, de l'Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona (2018), en el seu principi 8: "verd versus asfalt", constreny a projectar en el medi urbà un mosaic verd interconnectat: una nova xarxa d'espais lliures que haurà de disposar de totes les connectivitats. En el cas concret de Ses Fontanelles, un objectiu primordial de la reordenació a promoure és recuperar la connectivitat ecològica entre l'aiguamoll i el front litoral. No obstant això, la delimitació del Sistema General SGEL-PJ-P 79-23-P serà objecte de reajustament.Per tot això, es proposa desestimar parcialment en el sentit que el sistema general romandrà si bé amb un ajust en la seva delimitació.

5. Dins de les facultats i funcions que l'article 37 de la LUIB li reconeix al Pla General és establir els "(e) Criteris i objectius que compliran els plans especials i plans parcials prevists en el seu desenvolupament".

Per tant, l'establiment de criteris i objectius de l'ordenació detallada pot requerir que el Pla General realitzi una identificació d'elements estructurants de caràcter local, com és el sistema d'espais lliures, perquè a vegades, les continuïtats dels corredors verds configurats per sistemes generals d'espais lliures, s'aconsegueix mitjançant la previsió d'un sistema local intermedi que assegura la connectivitat de tots dos.

No obstant això, en la següent fase s'aclarirà el caràcter orientatiu en la disposició dels sistemes locals d'espais lliures que es fa en el conjunt de fitxes de les actuacions en les quals l'ordenació detallada es remet a planejament de desenvolupament. Per això, s'assumeix parcialment aquesta al·legació..

6. En relació a la sol·licitud de flexibilitzar la prohibició d'augment de la superfície urbanitzada prevista per al futur Pla Especial, cal recordar que l'objectiu de la reforma proposada és realitzar una reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

atribuïda en una menor ocupació de sòl (possibilitant el PERI una major altura) i permetent alliberar terrenys per al seu destí al sistema d'espais lliures que assegurin la continuïtat ambiental amb l'àrea biològica de l'aiguamoll (ara sistema general en sòl rústic protegit) i amb la zona de platja.
No obstant això, és la veritat que la redacció de l'apartat 2.4 de l'article 5.1.18 del POD en els termes que està redactat pot ser millorat, però no amb la redacció alternativa proposada en l'al·legació. Es proposa la següent: *"La reordenació procurarà no incrementar la superfície urbanitzada i eliminar part de la ja executada sense pèrdua de funcionalitat".*
Per això, es proposa estimar parcialment.
7. L'obligació d'urbanitzar es regula per l'article 120 de la LUIB, per tant, una vegada finalitzada l'obra urbanitzadora i recepcionada per l'Administració s'aplicarà la regla general. No és necessari realitzar un pronunciament específic per a aquesta actuació de reforma interior.
8. El POD, tenint present que el procés de planificació del PRI Platja de Palma (2015) és recent ha identificat la zona de sòl urbà de la Platja de Palma com a Zona de Regulació Específica (ZRE) i regula per a aquesta zona unes condicions d'ordenació que utilitzen les condicions d'edificació establertes però el citat PRI, que s'assumeixen (sense perjudici que deroga formalment aquest Pla Especial).
Doncs bé, és cert que la remissió de l'ordenació detallada del sector Ses Fontanelles a un Pla Especial per a la reforma de l'ordenació, fa que sigui aconsellable excloure l'àrea ARI-PE-79-03 Ses Fontanelles de la Zona de Regulació Específica Platja de Palma, amb la finalitat que l'ordenació detallada pugui adoptar les zones d'ordenances ordinàries del POD, fins i tot realitzant els ajustos precisos de forma justificada.
Per tot el que s'ha exposat, s'assumeix aquest apartat de l'al·legació.
9. En relació amb la proposta d'incloure de manera expressa l'execució simultània d'obres d'urbanització i edificació, cal indicar que no és necessari realitzar una predeterminació d'aquesta possibilitat legal (article 25.2 LUIB i 384 RGLOUS), que ha d'aplicar-se de forma generalitzat prèvia acreditació del compliment de requisits establerts en la Norma 8.1.9 apartat 1 del POD.
10. En relació amb la sol·licitud de reformar la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del nou PG (en tramitació), ha d'aclarir-se:
En primer lloc, aquesta Disposició té per objecte exclusiu els expedients de modificació puntual del PGOU 1998 sobre els quals ha recaigut (amb anterioritat) l'acord d'aprovació inicial.

Aquesta Disposició Addicional Tercera de les NNUU (del document del PG aprovat inicialment el passat dia 28-10-2021) és una norma que s'incorpora a iniciativa del Departament de Planejament amb la finalitat d'eliminar dubtes que poguessin sorgir sobre l'abast dels efectes de suspensió derivats de l'acord d'aprovació inicial (previst en l'article 51 LUIB) del nou PG sobre els expedients prèviament iniciats de modificació del PGOU 1998.
Doncs bé, la Disposició Addicional Tercera de les NNUU aclareix que l'acord d'aprovació inicial del nou PG (i del POD) no impedeix la continuació d'aquells expedients de Modificació del PGOU de 1998 que comptaven amb aprovació inicial (abans de la publicació en BOIB de l'acord plenari de 28-20-2021) i que, fins i tot, poden aconseguir l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor del nou Pla General (sense perjudici que el PG o el POD en fases següents puguin incorporar alteracions que millorin l'ordenació detallada d'aquests àmbits).
En segon lloc, la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del nou PG (en tramitació) no té per objecte i per això, res diu sobre els teòrics expedients de modificació puntual del PGOU de 1998 que poguessin incoar-se amb posterioritat a la publicació de l'acord plenari d'aprovació inicial de 28-10-2021.
En tercer lloc, respecte a expedients de modificació del PGOU 1998 que puguin incoar-se a partir de la publicació de l'acord plenari de 28-10-2021 poden realitzar-se les següents consideracions a la vista dels continguts normatius incorporats en el document d'Aprovació Inicial del nou PG i POD en tramitació, així com de la regulació establerta en la LUIB:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a) Existeixen concrets supòsits en els quals el nou PG (i POD) en tramitació es pronuncien sobre l'admissibilitat de possibles expedients d'innovació que puguin formular-se del PGOU de 1998 (amb posterioritat a l'acord d'aprovació inicial del nou planejament general) amb la finalitat d'anticipar propostes de reordenació que incorpora el nou PG. És a dir, en aquests concrets casos existeix ja un pronunciament del nou PG de compatibilitat amb el nou model urbà territorial general de determinades modificacions del PGOU 1998 que puguin incoar-se i tramitar-se (amb posterioritat a l'acord d'aprovació inicial de 18-10-2021) per considerar-les que són conforme amb els nous criteris d'ordenació general.
b) Entre aquests casos es troba de manera expressa el supòsit incorporat en la Norma 2.1.8 apartat 4 (nou PG) sobre la reordenació del sector de Ses Fontanelles, en el qual s'habilita que pugui anticipar-se mitjançant modificació puntual del PGOU de 1998 sempre que es faci conforme als objectius que indica l'apartat c) de la citada Norma 2.1.8.
c) De manera complementària, és necessari precisar que no és necessari modificar la redacció de la Disposició Addicional Tercera de les NNUU del nou PG (ni l'apartat 6 de l'acord plenari de 18-10-2021) com pretén l'entitat al·legant per a addicionar els supòsits de modificacions contemplats en la Norma 2.1.8 apartat 4 (o els altres que expressament es contemplen) i això pel ja exposat: l'Addicional Tercera té per objecte els expedients de modificació puntual del PGOU 1998 en tramitació amb acord d'aprovació inicial prèviament adoptat, no té per objecte els que puguin incoar-se amb posterioritat a la publicació de l'acord plenari de 28-10-2021. A més, la Disposició Addicional Tercera és una norma de vigència temporal, cridada a extingir-se en el precís moment de l'entrada en vigor de la revisió del planejament general, perquè té per objecte la regulació de l'abast de la suspensió cautelar vinculat a l'aprovació inicial.

Finalment, ha de recordar-se que, segons l'article 51 apartat 2 (en relació amb el 1), de la LUIB, els efectes jurídics de suspensió de tramitació que es deriven de l'acord d'aprovació inicial del nou planejament general només afecten (en matèria de planificació) a la "tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament"; és a dir, no afecta la suspensió de la tramitació d'innovacions del planejament general. Per tant, teòricament és possible iniciar la tramitació de modificacions del PGOU vigent (1998) després de la publicació de l'acord plenari de 28-10-2021 encara que no estigui previst en les pròpies Normes, si bé en aquests casos, caldrà avaluar la coherència amb els nous principis i objectius de la revisió expressats en el PG i POD aprovat inicialment.
Igualment, ha de rebutjar-se la redacció alternativa de la Disposició Derogatòria del POD, perquè no pot realitzar un pronunciament de derogació o manteniment respecte d'una Modificació del PGOU futura.
Per això, es desestima l'apartat d'aquesta al·legació presentada, sense perjudici que s'aclareix la possibilitat de formular una modificació del PGOU 1998 conforme la previsió de la Norma 2.1.8 apartat 4 del nou Pla General aprovat inicialment.

Conclusió.
La proposta d'acceptació o rebuig de cadascun dels apartats de l'al·legació són indicats en la corresponent anàlisi de cada apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22859

Síntesi.

1, Solució als habitatges fora d'ordenació. Assenyala que s'entén que és una situació difícil de resoldre, però que sorprèn que el nou Pla no s'aprofundeixi sobre la problemàtica que afecta un nombre important d'habitatges, especialment en sòl rústic, i més sorprenent que no aporti cap mena de solució ni a les edificacions inadequades. Només a la norma 3.1.3 fa esment a facultar al POD {Pla Ordenació Detallada) a aclarir i desenvolupar aquests immobles, sense dir ni com ni quan.

2. Solució al llarg temps emprat en l'atorgament de llicències, tant a les obres noves com a les de reforma.

3. Solució per als locals i oficines situats en carrers i barris on l'activitat comercial és nul·la i no hi ha demanda. Assenyala que l'única solució trobada dins del nou Pla ha estat a la norma 2.1.5 en què es possibilita incrementar la densitat poblacional a les parcel·les plurifamiliars dins de les API, si els nous habitatges passen a ser de protecció pública i que no se superi el límit de 75 habitatges/hectàrea.

4. Es considera que l'estipulat en la norma 4.5.9 sobre delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte, tant en sòl urbà com urbanitzable, en les transmissions oneroses de terrenys i edificacions durant 10 anys per part de l'administració, si no queden delimitades amb claredat dins del nou PGOU pot tenir conseqüències d'inseguretat i indefensió pel nou adquirent.

5, En l'apartat de l'estudi econòmic 2.6.3. cal fer ajustos importants en la partida del càlcul d'ingressos per la recaptació de plusvàlues cobrades per transmissions, ja que la normativa va canviar el mes de novembre passat 2021 i els ingressos municipals per aquest concepte es veuran reduïts.

6. Per a l'ús de materials de productes locals en les construccions, norma 6.1.10, es fa referència al catàleg inclòs dins de la llei de canvi climàtic de les Illes Balears de febrer 2019, assenyalant l'al·legació que dins d'aquesta llei no s'ha trobat aquesta llista de materials. Considera que el nou Pla és una bona oportunitat de fomentar l'edificació amb fusta local. També com a biomassa com a font d'energia.

7. Major minuciositat en la recerca del nombre de lloguers d'habitatges turístics i el nombre de places no registrades, reclamant un estudi precís. I també un major estudi sobre el número, i les causes, dels habitatges buits.

8. A l'ARI-PE/46-01 de Camp Redó, es contempla un canvi urbanístic en tota la zona, però no es descriu el destí de la població que actualment resideix en l'àmbit, la qual cosa considera necessari.

9. S'asseguri la "no indemnització" en les propostes de canvi de classificació de sòl urbà a rústic.

10. Es manifesta sorpresa perquè en les dades aportades per Ibestat 2018 es desconegui la procedència de tota la població estrangera a Palma,

Anàlisi.

1. La problemàtica de les edificacions fora d'ordenació s'ha analitzat, una altra qüestió és que no es puguin resoldre totes les situacions. En aquest sentit la LUIB ha endurit el règim de fora d'ordenació i rebutja les situacions dels falsos urbans.

No pot el planejament general establir un règim de fora d'ordenació que contradigui a l'establert en la LUIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El tractament del règim de fora d'ordenació ve regulat l'article 129.2. de la LUIB i la Norma 3.1.3 del Pla General s'ajusta a aquest. La Norma 3.1.3 permet les excepcions que reconeix l'article 129.2 LUIB per a l'execució d'obres en edificis en règim de fora d'ordenació. No obstant això, perquè no existeixi dubte, en aquesta part es transcriurà el precepte. Es proposa acceptar l'al·legació en aquest apartat.
La Norma 3.1.4 s'ajusta perfectament al règim de l'article 129.1 LUIB sobre edificis inadequats. En la següent fase s'incorporarà una regulació específica dels edificis existents en sòl rústic que estigui en situació de fora d'ordenació o d'inadequació.

D'una altra part, el nou planejament general proposa la integració urbanística de determinats suposats d'edificacions en règim de fora d'ordenació condicionat al compliment de concretes obligacions, com és el cas dels edificis turístics en Cala Major transformats en habitatge (Pullman, Panam). Igualment és el cas de parcel·lacions en el sòl rústic que pel seu grau de consolidació i precedents urbanístics, es reconeixen com a nuclis rurals.

En conseqüència, s'estima parcialment aquesta al·legació.

2. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent. No han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei. En conseqüència, es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació, per no ser competència del Pla General.
3. Sobre la solució per als locals i oficines situats en carrers i barris on l'activitat comercial és nul·la i no hi ha demanda: es valorarà la possibilitat d'admetre la transformació a ús residencial de locals comercials existents buits i infrautilitzats, sempre que es destini a habitatge social. No obstant això, cal advertir que un dels objectius principals del Pla General és "fomentar la ciutat de distàncies curtes"; és a dir, evitar la monofuncionalitat dels barris residencials de Palma. Caldrà estudiar aquesta possibilitat per a la seva admissió de manera puntual i selectiva en determinades zones de la ciutat.
No obstant això, aquesta mesura no pot adoptar-se de manera genèrica, sinó que és necessari valorar el seu impacte en les Zones Urbanes en què es troben a l'efecte de manteniment de la relació d'estàndards. Igualment, aquesta mitjana pot ser contrària amb altres iniciatives dirigides a enfortir eixos d'activitat econòmica en zones residencials. Per això, aquesta implementació pot realitzar-se amb major fonament a través dels Plans Especials amb aquesta específica finalitat, de manera similar a la previsió que es fa a la Norma 4.5.7.
Per contra, es considera positiva la proposta realitzada en una altra al·legació d'admetre la substitució de locals comercials per habitatges per a afavorir la construcció d'unitats residencials adaptades amb destinació preferent a gent gran i/o persones amb mobilitat reduïda, sempre que aquesta proposta es realitzi dins d'un marc lògic que es fa congruent amb altres objectius del Pla i no suposi un excés de densitat per sobre de les limitacions abans exposat. Per això, es proposa admetre la substitució sempre que els locals no es localitzin en edificis que donen enfront d'un dels eixos d'activitats econòmiques (en els quals es pretén reforçar la implantació d'activitat econòmica en les plantes baixes) i, d'una altra part, que la implementació d'aquesta mesura no suposi que el nombre d'habitatges total resultant en la parcel·la representi una

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

reducció de l'índex d'intensitat residencial superior al 17% que s'estableix amb caràcter general en les normes per a cada zona d'ordenança.

4. En relació amb la delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte, tant en sòl urbà com urbanitzable i les seves conseqüències d'inseguretat i indefensió pel nou adquirent.

La norma 4.5.9 del Pla General no estableix la delimitació d'àrees de tanteig i retracte i tampoc disposa l'obligatorietat de la delimitació; només estableix que l'Ajuntament de manera potestativa podrà delimitar aquestes àrees i, en aquest supòsit, estableix criteris per a la seva futura delimitació. Els criteris d'àrees preferents són lògics: àmbits d'actuacions de transformació en els quals s'incompleixin els terminis de programació i comptin amb reserves d'habitatge protegit en major proporció; en àrees de reforma interior que requereixen reallotjaments (ARI Camp Redó i ARI Carrer Aragó) i en les Àrees Funcionals de major vulnerabilitat 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 Al no establir la delimitació no és necessari incorporar Annexos de Sostenibilitat i comunicar a propietaris. Si l'Ajuntament decideix la delimitació d'aquestes àrees haurà de seguir el procediment de l'article 77 LUIB conforme preveu l'article 107 LUIB. En conseqüència, es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.

Quant als ajustos importants en la partida del càlcul d'ingressos per la recaptació de plusvàlues, ja que la normativa ha canviat. És cert que el càlcul de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, conegut com a plusvàlua municipal, s'ha vist modificat pel Reial decret llei 26/2021. Però ha d'aclarir-se que el Decret llei va entrar en vigor el passat 10 de novembre, és a dir, després que el pla general s'aprovés inicialment (28/10/2021). Per això, no ha estat contemplat en el Document aprovat inicialment.

D'una altra a part, no hi ha constància que l'Ajuntament hagi modificat les ordenances fiscals per a adequar-les al referit Decret. Per això es proposa desestimar l'al·legació, sense perjudici que en la següent fase es tingui present si es produeix l'esperada adaptació d'Ordenances.

6. Ha d'aclarís que quan en la Norma 6.1.10, quan fa referència al catàleg, s'està al·ludint als materials que produeixin un baix impacte ambiental i preferentment d'origen local. Malgrat això, ha d'entendre's que no es tracta d'una llista tancada, sinó que s'anirà constantment renovant i actualitzant sobre la base de l'anàlisi del seu comportament en el procés constructiu de les edificacions, la seva clico de vida i la petjada de carboni. En tot cas, s'ajusta la redacció del precepte

Es proposa estimar aquest apartat de l'al·legació.

7. En la memòria social del Pla General s'aborda de manera detallada l'estoc d'habitatges buits en el municipi de Palma. Ha de tenir-se present que les dades del Cens de l'INE són poc precís (per ser una informació de cada 10 anys i per la metodologia utilitzada per a identificar l'habitatge buit) i, per això, s'ha completat amb les dades de subministrament d'aigua.

Per a la determinació del número d'estada turística en habitatge s'han analitzat totes les fonts disponibles i registres públics (Conselleria de Turisme). Finalment, s'han adoptat les dades derivades de l'últim càlcul realitzat per l'INE de 2020.

Cal destacar que, en matèria de turisme, el PG i el POD s'adapten al Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020. Aquest PIAT en gran manera avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les *Illes Balear. Per això, no queda invalidat el contingut del PG i del POD aprovat inicialment.

Per tot el que s'ha exposat, es desestima aquesta al·legació en aquest apartat.

8. La complexitat de l'actuació proposada en el cas del ARI de Camp Redó, necessita assegurar el reallotjament de les famílies enclavades en els edificis existents que es pretenen

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

substituir, com es posa de manifest en la fitxa urbanística de l'actuació de transformació urbanística. Per això, es deriva la seva ordenació detallada a la formulació prèvia d'un Pla Especial que doni resposta, entre altres qüestions, a les relacionades amb el reallotjament de les famílies que resideixen en l'àmbit. El reallotjament de les famílies a l'ARI de Camp Redó és una qüestió que està prevista en el Pla General Aprovat Inicialment i a la qual el Pla Especial ha de donar resposta.

9. L'al·legació pretén que s'asseguri la "no indemnització" en les propostes de canvi de classificació de sòl urbà a rústic.

Quant a les possibles indemnitzacions sobre el sòl urbanitzable, es comprova que en l'apartat 3.2 de la Memòria Econòmica del Pla General (pàgina 125), s'analitzen els canvis de classificació del sòl que la Revisió proposa respecte al Pla Vigent de 1998.

És precisos aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions).

I això, perquè com es comprovarà en tots els casos, la decisió de desclassificació dels sòls urbanitzables s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.

- En els casos, dels sectors que es proposen desclassificar totalment com a urbanitzable (SUNP 18-01 Gènova, SUP 7-10 Son García Vell, SUP1-Son García) o parcialment (SUB Son Pardo, no procedeix reconèixer la indemnització per pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, perquè no compten amb ordenació detallada establerta i, a més, la decisió s'adopta una vegada transcorregut els terminis previstos per a la seva programació. Igualment, ocorre amb l'anàlisi del dret d'indemnització per alteració de condicions d'ordenació de l'article 48.a), en el qual tampoc concorren els supòsits per a aquest reconeixement.
- Quan, al SUNP 18-01 Gènova, segons l'article 3.1 a) del Decret llei 9/2020 queden automàticament classificats com a sòl rústic comú els terrenys classificats pel planejament general com a sòl urbanitzable no programat, amb vigència superior a vuit anys, que no haguessin aprovat inicialment el Programa d'Actuació Urbanística (PAU) amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB. El SUNP 18-01 Gènova no va perdre la seva condició de sòl urbanitzable no programat perquè a data de 25 de maig de 2020 no havien transcorregut 8 anys des de la seva classificació com SUNP (2014). No obstant això, és un àmbit sense possibilitat de desenvolupar la seva PAU, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU.

  D'una altra part, els terrenys de SUNP estaven sotmesos al règim de sòl rústic, per la qual cosa no existeix facultat d'incorporació urbanitzador ni, per tant, responsabilitat patrimonial per l'alteració de la classificació.

  En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- El SUP 77-10 Son Garcies Vell és un sector de 18,6 ha (per a un ús específic, d'aparcament de cotxes de renda-car) producte d'una Modificació aprovada en 2015 que compta amb condició resolutòria d'execució de viaris de connexió amb carreteres que no s'han iniciat. La publicació de l'acord AD de la Modificació es fa en el BOIB de 13.10.2015, per la qual cosa ha transcorregut el termini i no estan executades les obres de serveis viaris.
  El Ple de l'Ajuntament en sessió de 22-10-2021 acorda dona per instruït del Decret AJT 202120076, de 22-10-2021, pel qual es desestimen les al·legacions presentades contra la sol·licitud de pròrroga o, eliminació de la condició resolutòria de l'aprovació definitiva de la Modificació del PGOU, deixar sense efecte la Modificació del PGOU citada; arxivar de l'expedient de Modificació puntual del PGOU amb la referència PA 04109 i denegar la tramitació del Pla Parcial corresponent al SUP 77-10, "Son Garcies Vell". En conseqüència, formalment la classificació de sòl urbanitzable del SUP 77-10 va quedar sense efecte, per la qual cosa no procedeix reconèixer cap dret indemnitzatori (i menys la revisió, perquè la classificació de sòl urbanitzable va quedar sense efecte).
- El SUP 1 Son Garcies és un petit sector (3,9 ha). Era SUNP en PGOU 1998 i el PRI *Platja Palma ho va categoritzar com a sòl urbanitzable programat. El nou Pla General proposa la classificació com a rústic; la seva classificació com a urbanitzable és innecessària a causa de les dificultats de conciliar en una ordenació racional tots els condicionants ambientals i sectorials que presenten els terrenys. A més, ha estat classificat com a sòl urbanitzable més de 20 anys i no s'ha presentat cap iniciativa per al seu desenvolupament, la qual cosa ve a constatar la dificultat de la seva transformació. En el marc del nou model territorial que proposa el PG, són terrenys en posició adequada per a assegurar el manteniment i funcionament del servei de transport públic del tramvia. L'elecció d'aquests terrenys per al destí concret, es justifica en els estudis realitzats per la Direcció General de Transports. Per tant, es proposa la seva qualificació com sistema general de comunicacions i transports amb la classificació de sòl rústic.
  En aquest cas, no es genera dret a indemnització per la pèrdua de la classificació de sòl urbanitzable. Ara bé, sí que es preveu en l'Estudi Econòmic, la valoració de l'expropiació dels terrenys pel seu destí a sistema general de comunicacions.
- En relació amb el SUP 52-02 Son Pardo del PGOU 1998 recentment s'ha denegat el Pla Parcial per acord de l'Ajuntament de 29-07-2021, perquè l'ordenació ha estat informada negativament per la Direcció General de Recursos Hídrics i per l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental i que, per això, es decreta l'arxiu del Pla Parcial presentat. Per tant, pel que concerneix la possible generació de dret d'indemnització (article 48 TRLSRU 2015) per alteració anticipada de les condicions d'ordenació o/ i el dret a la indemnització per extinció de la facultat d'incorporació del procés urbanitzador (article 38 TRLSRU 2015), no poden ser atribuïts a la resolució futura d'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.
  Perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització han de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la". Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Pla Parcial.
  Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 (en el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2015). Doncs bé, la STC 218/2015 declara: "És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el que concreta quan neix aquesta facultat, això és, quan els terrenys rurals es troben inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."

Per tant, al no tenir el Pla Parcial aprovat, no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador. I aquesta conclusió és vàlida tant per als efectes de la denegació de l'aprovació del Pla Parcial (acord plenari de 29-07-2021), com per als efectes que poguessin derivar-se per l'alteració de les condicions d'ordenació estructural del sector (sigui per exclusió de la classificació de sòl urbanitzable o/i per reducció d'edificabilitat) en aquest procés de revisió del planejament general.

Igualment es rebutja que a conseqüència de la decisió del Nou Pla General d'alterar les determinacions estructurals dels terrenys del Sector Son Pardo concorrin els pressupostos de l'article 48.a) TRLSRU 2015 perquè es generi el dret a la indemnització (per alteració de l'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en ella, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística). I és que un dels requisits és que aquest canvi es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'hagués portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

En aquest cas, el Pla Parcial de Son Pardo degué formular-se i aprovar-se abans del transcurs dels dos quadriennis del PGOU 1998.

La tramitació del Pla Parcial (al no comptar el PGOU 1998 amb avaluació ambiental estratègica) ha hagut d'incorporar el tràmit ambiental estratègic. I ha estat aquest tràmit el que ha denegat l'ordenació del Pla Parcial perquè la major part dels terrenys del Sector s'inclouen en Zona de Flux Preferent, amb riscos d'inundabilitat, la qual cosa fa que sigui impossible que els terrenys així afectats puguin destinar-se a usos industrials o comercials (menys encara a usos residencials).

La doctrina del TS per a reconèixer el dret a la indemnització, té com a pressupost, en cada cas l'existència d'un dret urbanístic patrimonialitzat, perquè només en tal circumstància la frustració del mateix resulta indemnitzable en concepte de responsabilitat patrimonial, per no existir el deure jurídic de suportar-ho.

Però en aquest cas, del Sector Son Pardo, no existeix dret urbanístic patrimonialitzat perquè l'ordenació detallada no es va culminar i menys encara han culminat les obres d'urbanització, perquè la senzilla raó que ni tan sols han començat. Qüestió diferent és el dret a la devolució de quantitats que perdin el títol que les legitima. Però aquesta és no és una qüestió de responsabilitat patrimonial de l'Administració, sinó una qüestió relacionada amb la prohibició de l'enriquiment sense títol o sense causa (que en cas contrari, es converteix en un enriquiment injust).

- La desclassificació del sòl urbanitzable del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) és objecte d'un expedient específic de Modificació del PGOU de 1998 l'aprovació inicial del qual ja s'ha adoptat i que, lògicament ha de comptar amb l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor del nou Pla General.

  En aquest cas, tampoc és un supòsit de responsabilitat patrimonial l'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 48.a) del TRLSRU 2015, donat l'incompliment de terminis que per a l'execució de la urbanització es van establir.

  El Pla Parcial de Son Gual és de 1975 i els terminis d'execució estan absolutament incomplerts. Ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM).

És necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialización de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.

- En relació amb la desclassificació del sòl urbanitzable SUP 87-1 Puntiró, es fonamenta en l'incompliment dels terminis d'urbanització i la no materialització d'aprofitament.

  L'article 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconeixement de responsabilitat patrimonial en processos d'alteració de les condicions d'ordenació d'aquests àmbits, al fet que aquesta alteració es produeixi abans de transcórrer els terminis d'execució. El Pla Parcial de Puntiró es va aprovar en 1979; i els terminis d'execució estan absolutament incomplerts.

  Per tant, l'alteració de la classificació de sòl esdevé 40 anys després d'aprovar-se el Pla Parcial que va habilitar l'actuació, actuació que no està executada. Per tant, transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM), per la qual cosa no es considera que aquesta una modificació anticipada pugui generar indemnització.
- En tots els casos anteriors, els terrenys estan en situació bàsica de sòl rural. Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera dret indemnitzatoris algun conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret legislatiu 7/2015)- En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl.
- D'una altra part, la Revisió no vulnera l'article 38 de la LUIB, ja que aquest fa referència a la Documentació dels Plans generals i no a les indemnitzacions derivades de la desclassificació d'un sòl. En efecte, es pot comprovar en el Document aprovat inicialment contempla els estudis econòmics tant del Pla General (PG) com del Pla d'ordenació detallada (POD), de conformitat amb l'establert en l'article 35 de la LUIB.

  Conclusió. En conseqüència, queda prou justificat, els motius que ha portat al Pla General a no preveure la indemnització dels sòls urbanitzables del Pla Vigent que han estat desclassificats en la Revisió. Qüestió diferent és la devolució municipal de les parcel·les edificables que va rebre en concepte de recuperació de plusvàlues o de la compensació econòmica substitutòria, a l'efecte d'evitar un enriquiment injust de l'Administració a conseqüència de la desaparició de l'actuació de transformació que justificava aquesta cessió o compensació econòmica substitutiva. No obstant això, aquesta devolució de parcel·les serà una disminució del Patrimoni Municipal de Sòl actual.

10. En la memòria social, s'analitzen la procedència de tota la població estrangera resident a PALMA (pàgina 5). El percentatge de població estrangera, s'ha pres de IBESTAT, com es pot comprovar al Gràfic 1.4 de la Memòria Social. Per això es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació, sense perjudici d'admetre l'ajust en la redacció de norma 6.1.10 del Pla General en relació amb l'ús de materials locals en la construcció

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22872

Síntesis.
Al·legació 1.
A. Consideren insuficient les propostes recollides al Pla en matèria de regeneració, renovació urbana i funció social de l'habitatge. Sobre aquest tema, requereixen Document d'Informació, Anàlisi i Diagnòstic. Incloure aquests objectius al PG i no al POD.
B. Que el PG predetermini els criteris per a establir la participació social, la cooperació pública o públic-privada i els mecanismes de finançament habilitats per l'administració, per a empreses i particulars en aquestes actuacions.
C. Flexibilitzar els mecanismes de cooperació públic-privada.
Al·legació 2.
A. El caràcter preferent de la delimitació de les àrees de tanteig i retracte requereixen major precisió, perquè es considera vulnera el dret de propietat privada i provoca inseguretat jurídica. Aquesta mateixa norma 4.5.9. del Pla General es considera insuficient en la seva delimitació de les àrees afectades.
B. Se sol·licita annexar informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica de cadascuna de les àrees que es pretén delimitar, en virtut de l'art. 73 LUIB.
C. No consta haver donat audiència a les parts afectades.
Al·legació 3.
A. Ús inapropiat en la redacció del text, concretament referències bèl·liques o violentes.
B. Excloure el concepte i desenvolupament de superilletes proposat a la memòria justificativa (Pàg. 138).
C. És necessari incloure al PG una norma relativa a l'obligació d'un procés participatiu ciutadà per a aprovar un model de superilletess.
D. Incluir els camins escolars a la hipòtesi de les superilletes.
Al·legació 4.
A. Es considera no inclosa la transaccional aprovada al Ple sobre l'Estat de la Ciutat celebrat el 16 d'octubre de 2020, relativa a l'ampliació dels carrers i voreres dins el futur Pla.
Al·legació 5.
A. Prioritzar la millora dels barris existents abans que incrementar el sòl residencial i terciari, a més de considerar que existeix una insuficiència d'estudis relatiu a la capacitat de la ciutat.
B. La disposició addicional tercera LUIB requereix estudi de mobilitat dels grans centres generadors al planejament general.
C. Les àrees SUB 32-01, SUB 32-02 i SUB 52-02 tenen un informe negatiu per risc d'inundació. A més, hi ha noves àrees urbanitzables sense el preceptiu informe econòmic i financer justificat.
D. Proposa disminuir la superfície en m² destinades al comerç (Comerç petit: fins a 400 m², Comerç mitjà: entre 400 m² i 1.000 m², Gran comerç: més de 1,000 m² i fins a 3.000 m²) i aclarir si les zones de càrrega i descàrrega interiors són obligatòries en comerços amb 1500 m² de superfície de venda o totals (PECMA).
E. Declara la incompetència en matèria de carreteres de l'Ajuntament, a la vegada que sol·licita una revisió del pla de connexions a la zona de FAN MALLORCA I SES FONTANELLES.
Al·legació 6.
Al ple de l'Ajuntament de Palma de 27 de maig de 2021 hi es va acordar estudiar la manera de dotar de serveis a la zona C/ Pou Comú, 29.
Al·legació 7.
A. Critica el tractament dels mercats municipals com a comerços de barri, proposant un rang d'importància superior pel seu valor socioeconòmic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

B. Es considera que la ciutat de distàncies curtes, en la seva reducció del trànsit rodat, perjudica els mercats municipals i, en general, al municipi.

C. Que es considera incorrecte el plantejament per als vianants de la zona, apostant per major superfície d'aparcaments a la zona de mercats característics de la ciutat. Concretament: Per al barri Pere Garau i per al Mercat de Llevant es proposa crear zona ORA i aparcaments subterranis; sobre el barri Sta. Catalina s'oposen a la conversió en ACIRE; al Passeig de Mallorca se sol·licita ampliar la zona d'aparcament existent; *L'estudi de mobilitat del nou model de ciutat dins el marc de la revisió del planejament general de Palma* quant a la Plaça d'Espanya només es diu, de manera lacònica i inconcreta, que el traçat ha de garantir que la plataforma tramviària permeti els girs a la dreta, oblidant que també haurà de permetre als vehicles, que hagin accedit a la zona, la sortida cap a les Avingudes.

D. Que és necessari un pla estratègic de viabilitat dels mercats municipals.

Al·legació 8.

A. No apareix, i hi hauria de constar, el monument Sa Feixina al catàleg municipal de béns històrics protegits.

Al·legació 9.

A. Que cal detallar el concepte "eix cívic", "eixos d'activitats econòmiques" i "connectors verds urbans" i els requisits sobre aquest tema.

Al·legació 10.

A. Es proposen canvis en l'eix cívic proposat per a Plaza Progreso, concretament un bulevard des del Fortl, centre de la ciutat, a la Plaça d'es Pont i per extensió fins a Porto Pi i el Passeig Marítim; i crear en Sta. Catalina una concatenació de places: plaça Pau Gasals, Plaza Progreso, Plaza San Magín.

B. Es critica la falta d'accés al trànsit dels veïns de la zona sud de la Plaça Progrés, i es preveu inconvenients per a aquests veïns per suportar gran trànsit de vehicles enfront de les seves façanes.

C. Es proposa la conversió de la senda Sortida a Andratx en eix cívic: Senda que discorre pel carrer Comte de Barcelona i Espartero i li uneix el tram de Ramón y Cajal que formen un tram recte amb la mateixa secció (20 m) i connecta des de les avingudes el centre de la ciutat amb la Plaça des Pont.

D. Se sol·licita estudi detallat de les superilletess, per considerar no té la mateixa homogeneïtat, ni les grandàries de les noves cèl·lules urbanes són iguals, ni les carreteres tenen el mateix rang.

E. Pacificar l'eix diagonal (C/ Ramón y Cajal- Comte de Barcelona- C/ Espartero) que divideix Santa Catalina.

F. Desenvolupar el bulevard creat per les propostes anteriors (A, C, E).

G. Pacificar el carrer Rodríguez Arias que uneix la plaça Serralta amb l'eix i el carrer Desbach que uneix amb aquesta plaça els Molins del carrer Industria. També, pacificar el carrer Mir des de la Plaça Verge del Miracle i el carrer Cervantes des de la plaça Pau Casals fins a la plaça del Progres a fi d'unificar els serveis oferts per les tres places.

H. Reordenar el trànsit, fruit de la reconversió anterior, al nord pel carrer Monterrey i al sud pel carrer San Magín; conservar els dos ponts que travessen la Riera com a accés de trànsit rodat: la connexió amb l'Avinguda Argentina, un de sortida pel Carrer San Magín cap al centre de Palma i un altre d'entrada pel carrer Anníbal des del passeig Maritim.

Anàlisi.

Sobre l'al·legació 1:

El Pla General incorpora en la seva Memòria General tant la Memòria de Participació (120 pàgines) com la Memòria Social amb suficient contingut i detall, complint les exigències de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

LUIB. A la Memòria Social s'analitzen l'estat de les diverses àrees urbanes i les situacions de vulnerabilitat.
Igualment al POD es justifiquen les mesures establertes als capítols 1.4 (L'Estratègia per a revertir l'obsolescència urbana de determinats barris), l'1.5 (Els Programes de Millora i Revitalització Urbana) i el 1.6 (La integració al POD de Palma del projecte "habitatge digni" Cala Major-Sant Agustí).
D'una altra part, en la normativa s'estableixen determinacions que asseguren la participació social al Capítol III del Títol I (Governança Territorial).
Finalment a nivell normatiu, al Títol IV Capítol IV de les Normes del Pla General s'estableixen les següents disposicions sobre revitalització i regeneració urbana:
- Norma 4.5.7: possibilitat de formular en qualsevol moment 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.
- Norma 4.5.8. Obligació d'elaborar Programes de Revitalització i Millora de Barris a les àrees de major vulnerabilitat. 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 que requereixen Programes de Revitalització podrà promoure la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació.
- Norma 4.5.9.: previsió de delimitació d'àrees per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.
- Norma 4.5.10, que regula l'allotjament dotacional.

Finalment, no es precisa que la normativa del Pla estableixi altres mitjans per a arbitrar la col·laboració pública-privada, perquè la LUIB ja els preveu.
En conseqüència, es proposa desestimar l'al·legació 1.

Sobre l'al·legació 2:
La norma 4.5.9 del Pla General no estableix la delimitació d'àrees de tanteig i retracte i tampoc disposa l'obligatorietat de la delimitació; només estableix que l'Ajuntament de manera potestativa podrà delimitar aquestes àrees i, en aquest supòsit, estableix criteris per a la seva futura delimitació. Els criteris d'àrees preferents són lògics: àmbits d'actuacions de transformació als quals s'incompleixin els terminis de programació i comptin amb reserves d'habitatge protegit en major proporció; en àrees de reforma interior que requereixen reallotjaments (ARI Camp Redó i ARI Carrer Aragó) i en les Àrees Funcionals de major vulnerabilitat 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.

Al no establir la delimitació no és necessari incorporar Annexos de Sostenibilitat i en comunicar a propietaris. Si l'Ajuntament decideix la delimitació d'aquestes àrees haurà de seguir el procediment de l'article 77 LUIB conforme preveu l'article 107 LUIB.
En conseqüència, es proposa desestimar l'al·legació 2.
Sobre l'al·legació 3
A. En una Memòria de més de 2.000 pàgines poden utilitzar-se metàfores amb expressions de contingut bèl·lic; no s'expressa en l'al·legació quines són les expressions concretes i el context en què es formulen. No obstant això, es realitzarà una revisió del text per a detectar algun ús inapropiat del llenguatge i, si escau, procedir a la correcció.
B. El concepte de superilleta utilitzat a la Memòria és el concepte utilitzat en tots els estudis sobre mobilitat sostenible. La superilleta no és sinó l'aplicació de criteris de mobilitat sostenible. La superilleta representa una tàctica innovadora, transversal i integradora d'ordenació urbana

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que té per objecte recuperar l'espai públic per a les persones, reduir el transport motoritzat, promoure els estils de vida actius, aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques i mitigar els efectes del canvi climàtic. I per això, les superilletes compleixen el que es disposa en l'article 3 LUIB relatiu a les finalitats i atribucions que ha de complir l'activitat urbanística: es regeixen per l'interès general de l'urbanisme i el principi de desenvolupament sostenible.
El Pla el que fa és la definició indicativa o orientativa d'una xarxa bàsica de superilletes, el desenvolupament i la identificació explícita de la qual han de formar part de les finalitats ineludibles a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat al present Pla General.

En qualsevol cas, a la Memòria no s'imposa una solució de disseny per a les superilletes.
C. Encara que la programació i implementació de les superilletes ha de ser una decisió pròpia de la revisió del PMUS, es considera oportú acceptar l'al·legació relativa a assegurar la participació ciutadana en aquesta mesura.
Per això, en l'article 8.2.8 apartat 3 (relatiu a la priorització de l'execució de projectes d'intervenció en l'espai públic per a la recuperació total o parcial de les vies de trànsits secundàries no necessàries per al trànsit motoritzat general i la seva transformació en espais d'oci i gaudi ciutadà, d'ús per als vianants, carril bici i vehicles per a persones de mobilitat reduïda) es proposa incorporar la següent redacció: “En la implementació d'aquests projectes, tant en la formulació d'aquests, com amb caràcter previ a la seva aprovació, se suscitarà la participació ciutadana”. Igualment s'incorporarà aquest requeriment a l'article 5.1.7 del POD (Programa de Revitalització i Millora de Barris).
D. Al Pla General les superilletes són en si mateixes zones d'especial protecció per al vianant, inclosos els nens i nenes.
A l'article 5.1.7 del POD ja es disposa que també es desenvoluparan Programes específics per a la millora de la qualitat urbana dels entorns dels col·legis. Aquests programes dissenyaran mesures que permetin eliminar o tranquil·litzar el trànsit de viaris secundaris i adaptar l'espai públic de l'entorn del col·legi amb la finalitat d'augmentar la seguretat i les condicions ambientals d'aquest; a tal fi es crearan sengles segures que permetin connectar el centre educatiu amb zones verdes existents.
Per això, es considera que aquesta part de l'al·legació es troba ja recollida en la normativa del POD.
En conseqüència, es proposa estimar parcialment l'al·legació 3.

Sobre l'al·legació 4
L'acord adoptat el 16 d'octubre de 2020 va ser una directriu amb la finalitat d’ incorporar al Pla mesures per a l'ampliació dels carrers i voreres així com facilitar l’ampliació d’arbratge.
Aquesta directriu s'ha respectat en la formulació del Pla General i al POD. D'una part, s'estableixen en la Norma 2.1.14 del PG les superfícies mínimes de carrers i voreres tant en les actuacions de nova urbanització al sòl urbanitzable com als Plans Especials.

A més, el POD planteja l'ordenació detallada del sòl urbà al qual es preveuen múltiples actuacions de renovació urbana i actuacions aïllades que suposen millora en la secció del viari. Igualment es proposen millores puntuals d'alineacions que s'obtenen vinculades a l'obtenció de llicència d'edificació (article 29.2 LUIB).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A les altres zones del sòl urbà on la secció del carrer és petita, i no hi és possible plantejar alteracions de l'alineació pel seu grau de consolidació i inviabilitat econòmica, el que es proposa són les solucions de mobilitat sostenible, de recuperació de l'espai per al vianant.

Igualment s'estableixen millores en les condicions d'edificació que asseguren el creixement dels arbres al carrer i s'assegura un itinerari mínim lliure d'obstacles per al vianant en la vorera.

En conseqüència, es considera que l'acord plenari que s'expressa en l'al·legació 4 queda emplenat.

Sobre l'al·legació 5
A. Quant a la priorització de la millora dels barris existents abans que incrementar el sòl i sobre insuficiència d'estudis relatius a la capacitat de la ciutat.
El nou planejament general assumeix com un objectiu principal revertir l'obsolescència urbana de determinats barris. La intervenció proposada es centra, majoritàriament, a promoure actuacions de rehabilitació edificatòria que requereixen obres complementàries d'urbanització. Un dels seus objectius prioritaris ha de ser evitar que les intervencions provoquin l'expulsió dels veïns i veïnes d'aquestes barriades, dinàmica que caracteritza els processos de "gentrificació urbana" que els fan atractius a la iniciativa privada. La coordinació de totes aquestes actuacions es proposa realitzar a través de Programes de Millora i Revitalització de Barris que seran els responsables de la seva definició concreta i la seva programació temporal.
El Programa de Millora i Revitalització de Barri té per 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:

1. La implementació de mesures de foment per a la rehabilitació de l'edificació i incorporació de solucions d'eficiències energètica i accessibilitat universal a les edificacions construïdes abans de 1990.
2. L'execució d'equipaments multifuncionals de barris en parcel·les qualificades com a dotacionals.
3. L'execució de projectes d'obres ordinàries d'intervenció a l'espai públic vinculada a la implantació de la mobilitat sostenible i recuperació de part de les vies de trànsit per al gaudi ciutadà.
4. Si és el 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.
5. Si escau, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.

Finalment, es recorda que la major part de les necessitats futures d'habitatge se satisfà al sòl urbà, sent el creixement al sòl urbanitzable de caràcter secundari.
L'oferta d'habitatges contemplada al pla general integra tres supòsits.

- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Això significa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

I, a més, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent.

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista al Pla General, el 81,42% es localitza al sòl urbà i només un 18,58% al sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses al sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst al PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable davant d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides al PTIM. Per això, es dona satisfacció a l'exposat a l'apartat A de l'al·legació 5.

B. El Nou Pla sí que inclou (al contrari del que s`ha manifestat a l'al·legació) un estudi de la situació de la mobilitat, així com una sèrie de propostes per a la millora i implementació del transport públic incloses a l'Estudi Complementari denominat Estudi de Mobilitat del Nou Model de ciutat al marc de la revisió del Planejament General de Palma, al qual s'ha de remetre per a la comprensió de totes aquestes qüestions.

Aquest Estudi de Mobilitat del nou model de ciutat al marc de la revisió del Pla General de Palma dedica més de cent pàgines a l'explicació, justificació i anàlisi de les mesures proposades en aquest Pla, al costat de les seves potencials conseqüències sobre el teixit urbà. Aquest informe realitza una situació contextual prèvia basant-se en diferents Plans, estudis i informes per a conèixer els principals reptes que hem d'assumir, a continuació, es diagnostiquen els problemes existents que han de solucionar-se per a aconseguir l'objectiu de convertir Palma en una ciutat sostenible i equilibrada. Sota aquest context es proposen fins a cinc projectes claus per a la ciutat, amb la seva expressió detallada, objectius, problemes previsibles i les seves solucions. A més, i és qüestió plantejada per aquesta al·legació, s'inclou una previsió de la mobilitat generada (Pag 55 Estudi de mobilitat) i una anàlisi de l'impacte de la mobilitat nova generada per les actuacions de transformació proposades sobre les diverses xarxes de transport públic (Pag 67-91 Estudi de mobilitat).
Es proposa en aquest sentit desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

C. El nou Pla General ha establert noves determinacions per als àmbits del PGOU 1998 identificats com SUB 32-01, SUB 32-02 i SUB 52-02; fins i tot en algun d'ells (com Son Pardo) s'ha alterat la delimitació.

Les decisions adoptades al Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no només els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Es tracta, en definitiva, de reconèixer que «les formes dels elements naturals poden contribuir tant o més decisivament que les formes de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'edificació i de la urbanització, a conferir ordre i fer intel·ligibles els nous territoris urbans». D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-ho d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial.

En tot cas, la Zona de Flux Preferent (riscos d'inundabilitat) queda en sòl rústic o bé és sistema general d'espais lliures.

Els àmbits de sòl urbanitzable tenen al Pla el preceptiu Informe Econòmic i Financer.

D. Quant a la redacció de l'article 2.1.5, no cal presumir que la redacció donada sobre la tipologia d'establiments comercials suposa que el nou Pla aposta per les grans superfícies. Aquest precepte (l'article 2.15 del POD) estableix els diversos usos detallats en els quals es divideix l'ús comercial; aquesta classificació es fa conforme al Pla insular d'equipaments comercials (PECMa) aprovat. El POD necessita definir l'ús d'Equipament Comercial d'abast territorial Comarcal i d'abast territorial Insular (superiors a 4.000 m² de superfície comercial) perquè ja existeixen autoritzats a la nostra ciutat i no poden deixar-se en situació jurídica d'inadequació. La normativa del POD s'ajusta a l'establerta en el PECMa vigent. El POD seguint el mandat del nou PG es limita 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 a implantar els esmentats tipus d'equipament comercial hauran de ser formulades en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial dins dels límits del Pla General i incorporant l'estudi de mobilitat generada previst en l'article 69 del PECMa. Els límits són importants. A les fitxes del Pla General s'estableix per a cada sector l'edificabilitat mínima amb destinació a usos de serveis terciaris. En cap cas, l'edificabilitat per a ús comercial podrà ser superior a l'establerta com a màxima per als usos de serveis terciaris en la seva corresponent fitxa.
Per això, es proposa desestimar aquest apartat.

E. L'Administració competent en les carreteres d'interès supramunicipal és el Consell.
Sense perjudici de la competència del Consell per a ordenar els enllaços i rotondes que connecten el complex d'oci del FAN amb la carretera insular, és cert que a la Memòria del Pla es realitza una proposta del Nus de Ses Calafats (com es fan unes altres de característiques similars). Aquesta proposta s'emmarca en l'estratègia denominada en el document els "nusos del canvi", per als quals la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbanes adjacents i evitar el "efecte barrera" que provoca la configuració actual. Per a intentar aconseguir aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos de solucions" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plans d'ordenació). Però, a més, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, a l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:
En l'apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes claus de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es produeixen a cada nus. Entre els objectius principals d'aquests

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.
A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades al Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).
En qualsevol cas, en el pròxim document del Pla General quedarà clar que les propostes que es realitzen sobre "els nusos del canvi" tenen el caràcter de recomanació a l'efecte de que puguin ser avaluades pel Consell i ser incorporades en la revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia. Les propostes del nus del canvi quedaran expressades en la Memòria del PG amb aquest caràcter indicatiu o de recomanació; i en els plans d'ordenació s'expressaran els traçats actuals viaris i les zones de reserves establertes en el PDS actual.
En conclusió, es proposa estimar aquest apartat de l'al·legació 5.

Sobre l'Al·legació 6.
En relació a l'al·legació sobre proposta presentada i aprovada en el ple de l'Ajuntament de Palma sobre C/POU COMÚ,29 de Establiments, ha de manifestar-se que en els plans d'ordenació del POD (fulla F8), el Camí del Pou Comú 29, s'identifica com de Manca d'Infraestructures (ombreig ratllat de color marró). La manca d'infraestructures es defineix (article 1.4.2) com aquell vial que no té executat tots els serveis urbanístics bàsics identificats en l'article 22 de la LUIB, per la qual cosa les parcel·les que tenen com a façana a aquest, no tenen la condició de solar. Es dóna compliment així en el document del POD a la sol·licitud plantejada en l'al·legació, sense que hagi d'establir-se unitat d'execució i/o actuació de transformació urbanística per a això. Es deu a més manifestar que, en aquest cas, és aplicable el que es disposa en l'article 5.1.4 del POD en relació al deure de compleció de la urbanització en les actuacions edificatòries en sòl urbà. Aquest precepte és conforme amb la previsió de l'article 29.2 de la LUIB que imposa a les persones titulars de parcel·les cedir el sòl necessari per a ser destinat a vial (en aquest cas ampliació del camí) i l'execució de les obres necessàries de compleció perquè les parcel·les mereixin la condició de solar.

En l'apartat 5 de l'article 5.1.4 del POD es preveu que si la persona titular justifica que l'exigència de cessió (amb destinat a viari) resulta desproporcionada, en atenció a l'aprofitament urbanístic resultant en la parcel·la, pot sol·licitar la delimitació d'una unitat d'actuació per a la seva compensació quan existeixin altres persones beneficiades pel compliment de les exigències. Fins que, es resolgui la sol·licitud de delimitació d'unitat d'actuació, el procediment d'atorgament de llicències quedarà en suspens.

D'una altra part, no pot oblidar-se que en aquest cas, el traçat del camí ja està materialitzat en la realitat física, la qual cosa permet que tinguin accés parcel·les segregades. Doncs bé, a més de la via de l'article 29.2 de la LUIB l'Ajuntament podria activar l'accés al registre de la propietat mitjançant certificació administrativa de titularitat municipal per aplicació del de l'article 30.2

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del Decret 1093/ 1997, de 4 juliol (desenvolupament reglamentari de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística) que estableix:

> "2. *Les superfícies de cessió obligatòria delimitades per instruments de planejament dirigits a regularitzar o a legalitzar terrenys en els quals l'edificació permesa pel pla estigui totalment consolidada podran inscriure's a favor de l'òrgan actuant, sense que mediï el consentiment del titular registral, en virtut de la certificació a què es refereix l'article següent.*"

Es proposa estimar de manera parcial l'al·legació 6.

Sobre l'al·legació 7.
Els mercats municipals són pel seu origen i funció equipaments públics relacionats amb el proveïment de la població i que s'integren en el sistema comercial del municipi (com a expressa la Norma 4.2.5. del nou Pla General en tramitació) com a espais de referència. No tots els mercats municipals, per la seva dimensió i localització, tenen la mateixa funció territorial a l'efecte del planejament urbanístic. Així, es reserva la categoria de sistema general per al mercat municipal central (de l'Olivar) i la resta de mercats municipals tenen la categoria de sistema local. Igual que ocorre amb la resta d'equipaments en els quals es fa aquesta diferenciació (equipaments esportius, sanitaris, etc). El fet que el mercat de Santa Catalina tingui, a l'efecte de planejament urbanístic, el caràcter de sistema d'equipament local no significa que no puguin servir a la població d'altres barris o districtes, sinó que principalment l'usuari majoritari es correspon amb el que resideix en el districte en el qual s'insereix.
Per això, en la Memòria del Pla es consideren els mercats municipals com el primer equipament comercial modern i en el sistema comercial de Palma, assumeixen la funció d'equipament de barri "i són espais de referència".
A la Memòria del Pla General el que es manifesta és que "els mercats municipals han contribuït a la generació de centres comercials en els barris i poden ser peces per a la creació d'una malla d'eixos cívics que busqui la interconnexió i, per tant, afavoreixi la mobilitat sostenible". Allò que pretén posar-se en relleu és que la potenciació del mercat de barri permet la creació de centres comercials oberts en el barri en què es localitza, la qual cosa afavoreix el comerç de proximitat. També es vol posar en relleu que la connexió del mercat amb la xarxa d'eixos cívics i per als vianants possibilita l'atracció d'usuaris, fins i tot d'altres zones de la ciutat,
D'una altra part, el nou Pla General ha assumit com a objectiu la creació d'una "ciutat de distàncies curtes" com una mesura per a lluitar contra el canvi climàtic i afavorir l'ús de l'espai públic per la ciutadania. En qualsevol cas, l'adopció de mesures per a potenciar la mobilitat sostenible no suposarà (en cap cas) dificultar l'accés als mercats municipals (com sembla deduir-se de l'al·legació), sinó que (al contrari) són accions dirigides a millorar la seva accessibilitat.
El Pla General segueix les prescripcions del PECMA (Pla Director sectorial d'equipaments comercials), ja que entre altres indicacions preveu que els ajuntaments han de prioritzar la conversió en zona de vianants de l'entorn ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'aparcaments d'alta rotació. També s'ha d'impulsar el paper dels mercats com a equipaments comercials de barri. Quant al desenvolupament i impuls d'aquests àmbits el PECMA preveu altres instruments d'intervenció diferents del Pla General com, per exemple, els plans de centres comercials urbans, la iniciativa dels quals es pot dur a terme per l'administració o per associacions d'establiments comercials.
D'una altra part, la millora de la capacitat dels aparcaments rotatoris és una decisió que ha d'adoptar-se en ocasió de la revisió del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de redacció; aquest instrument és el que ha d'estudiar la viabilitat i repercussió de la concreta proposta d'ampliació de l'actual aparcament de Passeig Mallorca cap al parc de Sa Feixina. En principi, la possible ampliació de l'aparcament de Passeig Mallorca cap a la Feixina no sembla hagi de ser necessària perquè les necessitats de la zona quedaran cobertes amb l'aparcament previst en Plaza Progreso, però en tot cas aquests serien temes a avaluar al nou PMUS.

L'ampliació de les places d'aparcaments de ORA sol·licitats per a Pere Garau i el Mercat Llevant és una qüestió a decidir a l'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de conformitat amb els criteris del PMUS. A més, quant al Mercat de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ja es va fer una proposta (resultat d'un concurs d'avantprojectes) per a poder renovar completament la Plaça i el mercat de Pere Garau fent sota un gran aparcament públic que complementaria el ja existent. Aquesta possibilitat sempre està habilitada pel planejament (tant el vigent com la revisió en tramitació) ja que es tracta d'un espai de titularitat pública, però en tot cas ha de ser la revisió del PMUS amb el seu procés de participació corresponent el que determinin aquesta actuació.

El Pla Especial de Santa Catalina ha tingut una àmplia participació i ha estat aprovat recentment, per la qual cosa les seves propostes estan plenament vigents, i han d'assumir-se. Esmentar que al Pla Especial de Santa Catalina es preveu la creació d'un gran aparcament públic sota la Plaça Progrés situada a poc més de 100 metres del mercat i que complementaria al ja existent en Passeig Mallorca que està situat a uns 250 metres del mercat.

El disseny del traçat del tramvia per la Plaça d'Espanya està sent estudiat amb profunditat. En tot cas, l'execució del tramvia serà un element d'enfortiment del centre i, per això, del Mercat de l'Olivar.

Finalment, es considera favorable que l'Ajuntament en coordinació amb la Direcció General de Comerç elaborin un pla estratègic sobre els mercats permanents i temporals de Palma. No obstant això, al no ser aquest un instrument propi del planejament urbanístic no es pot incloure com a desenvolupament del Pla General, sense perjudici que la proposta sigui traslladada al departament municipal encarregat de la gestió dels mercats municipals i a la Direcció General de Comerç.

En conclusió: es proposa desestimar parcialment l'al·legació plantejada, especialment, aquella part de la mateixa en la qual realitza manifesta oposició a la "ciutat de les distàncies curtes".

Sobre l'Al·legació 8

Respecte al monòlit de Sa Feixina, és la veritat que la Sentència de la Sala del Contenciosos del Tribunal Superior de Justícia 481/2021, de 26 de juny de 2021, va confirmar la sentència núm. 94/2020 de 27-02-2020 del Jutjat núm. 3 del contenciós-administratiu de Palma que anul·la l'acord del Consell denegant la catalogació com a Bé del Patrimoni Històric dels Illes Balears; la sentència obliga el Consell a realitzar la declaració de Ben pertanyent al Patrimoni Històric. La sentència de primera instància ja impedia la demolició del Monòlit decretada per l'Administració en aplicació de la legislació de Memòria Històrica i considera que compte amb valors mereixedors de protecció (tenint present els informes de la Reial Acadèmia de la Història i la de Belles arts de Sant Ferran i l'associació internacional de monuments *Icomos* per a defensar els valors del monument). Igualment considera que amb la modificació de 2010 es van eliminar els vestigis ideològics que requereix la legislació de Memòria Històrica.

La informació que s'ha trasllat per l'Oficina del Pla és que el Consell va presentar recurs de cassació, per la qual cosa fins a la seva resolució, no pot considerar-se la sentència ferma i vinculant.

En el cas que el Tribunal Suprem confirmi la sentència i procedeixi el Consell a emplenar-la, la declaració de Monument del Monòlit automàticament provocarà que la protecció derivada d'aquest reconeixement com a Bé del Patrimoni Històric Insular sigui prevalent -així com el seu règim jurídic- a les determinacions del Pla General, de manera que el Monòlit serà considerat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

amb el Nivell A. Igualment, a partir d'aquest moment podrà iniciar-se el procediment d'innovació del Catàleg del POD per a la inclusió formal del Monòlit com a ben catalogat.
A tal es proposa incorporar un apartat 2 a l'article 7.4.11 del POD amb la següent redacció: *"Els béns que després de l'entrada en vigor d'aquest Pla siguin declarats pel Consell Béns d'Interès Cultural i inscrits en el Registre Insular se'ls aplicarà automàticament el règim general establert per al Nivell A1 als articles següents sense perjudici de l'aplicació prevalent de les condicions específiques de la declaració que formuli el Consell.*
En el cas que els immobles declarats pel Consell com a Bé d'Interès Cultural no estiguessin catalogats, genera l'obligació de procedir a la iniciació en el termini màxim de 6 mesos d'expedient d'ampliació del present Catàleg per a la inclusió del bé de conformitat amb la seva declaració. En tot cas, serà d'aplicació automàtica el que s'estableix en el paràgraf anterior a l'efecte de la seva immediata consideració amb el Nivell A1."
En el cas que es deixi sense efecte la sentència recorreguda, serà vinculant la resolució del Consell relativa a la inexistència de valors de patrimoni històric i correspondrà a les Administracions competents que han de vetllar pel compliment de la legislació de Memòria Històric prendre la decisió ajustada en dret que correspongui.

Sobre l'Al·legació 9
Des del punt de vista metodològic es completarà la Memòria d Ordenació per a millorar els conceptes de "eix cívic", "eixos d'activitats econòmiques" i "connectors verds urbans"-

En qualsevol cas, ja es defineixen alguns:
Eix cívic: Aquell conjunt de carrers disposats per a l'ús i gaudi del vianant, que facilita el desplaçament, per les seves distàncies curtes i desmotorització del trànsit, i aglutina una sèrie de serveis bàsics al seu voltant, tant econòmics, com serveis públics, espais lliures, etc.
Connectors verds urbans: Franges enjardinades que connecten amb els espais verds de la ciutat, aquests es caracteritzen pel seu ampli mobiliari urbà, exclusió del trànsit en la zona i espais arbrats. Busquen l'harmonia de les zones verdes amb l'urbà. Per a més informació és necessari analitzar l'apartat 8.2.2.2 *Delimitació dels corredors verds* (Diagnòstic de la Infraestructura Verda).
Els eixos d'activitats econòmiques no compten amb una definició precisa però s'explica el seu sentit i abast a la Memòria del POD: tenen la funció de complementar els eixos cívic i tenen per objecte les parcel·les que estiguin localitzades donant enfront d'algun dels eixos d'activitats econòmiques quan tinguin la qualificació d'alguna zona d'ordenança amb ús residencial plurifamiliar i, a més, tingui atribuïda pel planejament més de quatre plantes.
En conclusió, es proposa acceptar l'al·legació 9

Sobre l'Al·legació 10

En l'àmbit de Santa Catalina, al qual es refereix l'al·legació, s'ha aprovat recentment un Pla Especial d'Ordenació després d'un amplíssim període de participació ciutadana, i que el Pla General i el POD assumeixen com una àrea de planejament incorporat, per considerar que s'ajusten a la realitat del barri. En el mateix Plá ja es contempla la proposta de generar un vincle entre el sector nord i sud del barri que actualment es troba dividit per l'eix que travessa el sector als carrers Espartero-Conde de Barcelona i que fracciona globalment el barri i fins i tot l'espai públic de la Plaça Progrés en peces petites amb poques possibilitats de gaudi com a espais lliures molt qualificats. També es proposa la millora de la relació interna del barri amb els espais públics i zones verdes possibilitant la incorporació d'arbratge d'alineació que millorin ostensiblement la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

qualitat de vida del conjunt. Així com la redefinició i ordenació del sistema d'accessibilitat, circulació viària, i transport de persones i mercaderies, promovent la dotació suficient de places d'aparcament i la incorporació de plataforma única agrupant diferents illetes del barri de Santa Catalina.

En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, *adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla.* (article 39 LUIB).

El desenvolupament d'aquests criteris i l'establiment concret de mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

Entre les mesures adoptades pel Pla General destaca, la definició indicativa o orientativa d'una xarxa bàsica de superilletes el desenvolupament i la identificació de la qual explícita ha de formar part de les finalitats ineludibles a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat al present Pla General. A partir d'aquesta identificació s'haurà de procedir a la implementació d'aquest model de manera progressiva possibilitant escometre les accions de pacificació i reordenació del trànsit plantejades a l'al·legació.

L'aportació realitzada per l'al·legació es considera de gran interès. No obstant això, no correspon al Pla General i al POD assignar sentits de trànsit en la xarxa de carrers de Palma per resultar una decisió que excedeix el nivell de resolució exigible a un instrument d'ordenació urbanística d'aquestes característiques. Per això, formalment es proposa desestimar aquesta al·legació; no obstant això, pel seu interès se suggereix que la Gerència d'Urbanisme la traslladi al Departament de Mobilitat per a la seva consideració i possible implementació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22956

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb l'ordenació del sector de sòl urbanitzable SUB/44-01 Són Sardina, sector en el qual s'inclou la parcel·la objecte d'al·legació. S'al·lega contra el traçat orientatiu establert en la documentació gràfica del Pla General per afectar edificacions en ús, entre les quals es troba l'habitatge (habitual) integrada en la parcel·la objecte d'al·legació.

Anàlisi.
El manteniment d'aquests sòls en la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de so Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge.

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.

b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.

Conclusió.
Es proposa acceptar la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22964

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb l'ordenació del sector de sòl urbanitzable SUB/44-01 Són Sardina, sector en el qual s'inclou la parcel·la objecte d'al·legació. S'al·lega contra el traçat orientatiu establert en la documentació gràfica del Pla General per afectar edificacions en ús, entre les quals es troba l'habitatge (habitual) integrada en la parcel·la objecte d'al·legació.

Anàlisi:
En relació a la delimitació establerta per al sector SUB/44-01 Son Sardina, es manté, a l'entorn de la parcel·la objecte d'al·legació, el perímetre establert pel planejament vigent. Aquest perímetre s'ajusta a la realitat física i jurídica pel que el Nou Pla General ha d'assumir-ho. La parcel·la objecte d'al·legació no pot ser considerada com a sòl urbà, al no complir-se la concurrència de requisits legals exigits en la LUIB (articles article 19 i 22), per la qual cosa ha de mantenir-se (en ser congruent amb els objectius de desenvolupament del nou Pla General en sòl urbanitzable) la classificació ja assignada en el planejament vigent, això és, sòl urbanitzable.
En relació a l'ordenació interior en la part gràfica de la fitxa urbanística del sector i en el plànol d'ordenació, no ha de ser considerat com una determinació estructural sinó detallada i, a més. de caràcter orientativa (expressa amb una trama discontínua, a diferència de traçats concrets que tenen una trama contínua).

No obstant això, després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina; en conseqüència, la possible afecció a l'edificació no es produirà.

Conclusió.
Es proposa acceptar parcialment, en els termes exposats, l'al·legació formulada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22974

Síntesi:
Se sol·licita que la parcel·la cadastral 5190211DD6759A0001HA sigui considerada en la revisió del Pla General com a sòl urbà. Subsidiàriament se sol·licita la seva inclusió en sòl urbanitzable, cas de no ser admesa la seva classificació com a sòl urbà. S'argumenta que en la modificació núm. 3 del PTIM (aprovada inicialment), s'inclou la parcel·la en àrea de desenvolupament de sòl urbà i urbanitzable, no plantejant cap mena de desclassificació en el seu model territorial en aquest cas.
Com a qüestió prèvia, cal indicar que en la Modificació núm. 3 del PTIM (aprovada inicialment), el sector Gènova continua apareixent com a àrea de desenvolupament perquè la desclassificació com a sòl urbanitzable encara no està aprovada, per ser proposada per la Revisió del PG. El SUNP 18-01 Gènova no va ser objecte de desclassificació automàtica pel DL 9/2020, perquè a data de 25 de maig de 2020 no havien transcorregut 8 anys des de la seva classificació com SUNP (2014). No obstant això, és un àmbit sense possibilitat de desenvolupar la seva PAU, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU. Ara en el procés de revisió s'ha d'adoptar la classificació urbanística adequada d'aquest àmbit en el marc de la nova estructura general que s'adopta i d'acord amb la seva posició territorial i condicions ambientals.
La parcel·la objecte d'al·legació no compleix amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té suficients serveis i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada. Una justificació detallada de la desclassificació del sector de Gènova previst en el PGOU 98, pot trobar-se en l'apartat 5.2. de la Memòria Justificativa del Pla General sotmès a informació pública (pàgina 332), així com en l'apartat 10 de la mateixa (pàgina 480). En aquest sentit, els terrenys del SUNP-18 Gènova del PGOU 1998 representa un àmbit amb forts desnivells i amb valors forestals d'interès, situat en zones amb riscos associats a incendis. A més, compta amb coves naturals que requereixen ser protegides. L'escassa capacitat dels terrenys per a fins urbanístics fa que no es justifiqui la necessitat de preveure una actuació de transformació de nova urbanització per a densitats molt baixes, que tampoc permetria obtenir una tipologia adequada per a les reserves de HP. En conseqüència, el nivell d'eficiència territorial de l'àmbit com a urbanitzable és molt baix o nul.
Es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22979

Síntesi:
Se sol·licita que la parcel·la cadastral 5190211DD6759A0001HA sigui considerada en la revisió del Pla General com a sòl urbà. Subsidiàriament se sol·licita la seva inclusió en sòl urbanitzable, cas de no ser admesa la seva classificació com a sòl urbà. S'argumenta que en la modificació núm. 3 del PTIM (aprovada inicialment), s'inclou la parcel·la en àrea de desenvolupament de sòl urbà i urbanitzable, no plantejant cap mena de desclassificació en el seu model territorial en aquest cas.
Com a qüestió prèvia, cal indicar que en la Modificació núm. 3 del PTIM (aprovada inicialment), el sector Gènova continua apareixent com a àrea de desenvolupament perquè la desclassificació com a sòl urbanitzable encara no està aprovada, per ser proposada per la Revisió del PG. El SUNP 18-01 Gènova no va ser objecte de desclassificació automàtica pel DL 9/2020, perquè a data de 25 de maig de 2020 no havien transcorregut 8 anys des de la seva classificació com SUNP (2014). No obstant això, és un àmbit sense possibilitat de desenvolupar la seva PAU, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU. Ara en el procés de revisió s'ha d'adoptar la classificació urbanística adequada d'aquest àmbit en el marc de la nova estructura general que s'adopta i d'acord amb la seva posició territorial i condicions ambientals.
La parcel·la objecte d'al·legació no compleix amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té suficients serveis i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada. Una justificació detallada de la desclassificació del sector de Gènova previst en el PGOU 98, pot trobar-se en l'apartat 5.2. de la Memòria Justificativa del Pla General sotmès a informació pública (pàgina 332), així com en l'apartat 10 de la mateixa (pàgina 480). En aquest sentit, els terrenys del SUNP-18 Gènova del PGOU 1998 representa un àmbit amb forts desnivells i amb valors forestals d'interès, situat en zones amb riscos associats a incendis. A més, compta amb coves naturals que requereixen ser protegides. L'escassa capacitat dels terrenys per a fins urbanístics fa que no es justifiqui la necessitat de preveure una actuació de transformació de nova urbanització per a densitats molt baixes, que tampoc permetria obtenir una tipologia adequada per a les reserves de HP. En conseqüència, el nivell d'eficiència territorial de l'àmbit com a urbanitzable és molt baix o nul.
Es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

22984

Síntesi.
El grup del Partit Popular de Palma formula tres al·legacions sobre l'Annex 01 d'Informe de Repercussions sobre la Xarxa Natura 2000. La primera se centra en la informació actualitzada que ha de contenir l'Informe sobre les diferents figures considerades i l'absència de mesures sobre les ZEC i la ZEPA. La segona indica la descripció succinta dels espais protegits ANEI 27 Es Carnatge, ANEI 46 Barranc de Son Gual i Xorrigo i l'ANEI 47 Serra de Tramuntana (Na Burgesa, d'en Bauça i Mola de Sarrià). En tercer lloc, s'al·ludeix a la descripció i anàlisi succinta de la zona humida del Prat de Ses Fontanelles a més de percebre les mesures establertes molt generalistes a fi de compatibilitzar la presència d'hàbitats. En aquest aspecte s'indica també l'absència d'una partida econòmica.

Per tant, l'al·legació no indica que no hi ha un "estudi dels efectes ambientals" respecte de la xarxa natura, sinó que exigeix abundar en una anàlisi de les actuacions previstes i indicar la compatibilitat amb els hàbitats.

Anàlisi.
a) La relació d'espais inclosos en l'Annex 01 Informe de Repercussions de la Xarxa Natura 2000, s'ha pres de la informació oficial més actualitzada publicada. Aquests espais disposen de plans de gestió aprovats:
- ZEC Avenc d`A Corbera. Decret 14/2015, de 27 de març, pel qual s'aproven cinc plans de gestió de determinats espais protegits xarxa Natura 2000 de les Illes Balears.
- ZEC Puigpunyent. Decret 49/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Pla de Gestió Natura 2000 de la Serra de Tramuntana.
- ZEC Xorrigo. Decret 44/2019, de 24 de maig, pel qual s'aprova el Pla de Gestió Barrancs i Montes de Mallorca.
- ZEC Arxipèlag de Cabrera. Aprovat per Decret 47/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Pla de Gestió Natura 2000 de l'Arxipèlag de Cabrera[1].
- ZEPA Espai marí de Sud de Mallorca i Cabrera Arxipèlag de Cabrera. Ordre AAA/1260/2014, de 9 de juliol, per la qual es declara Zona d'Especial Protecció per als Ocells en aigües marines espanyoles i altres plans sectorials. [1] (BOIB núm. 79 de 27 de maig de 2015).

Els plans de gestió s'elaboren amb la finalitat d'adequar la gestió d'aquests espais de la Xarxa Natura 2000 a allò disposat a la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni Natural i de la Biodiversitat i conforme a les Directrius de Conservació de la Xarxa Natura a Espanya. En aquests, s'estableixen mesures i accions a més d'indicadors de seguiment i avaluació per a la conservació dels tipus d'hàbitats i espècies objecte de protecció. El mandat que estableix la Llei 42/2007 és que l'instrument de planejament ha d'assumir les disposicions dels PORN i els Plans de Gestió dels espais naturals.
En conseqüència, el nou document urbanístic coneix el grau d'especialitat, profunditat i concreció dels Plans de Gestió en la matèria ambiental, per la qual cosa tots dos, el Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada, assumeixen aquests instruments de planificació ambiental i les mesures fixades per aquests, alhora que l'avaluació ambiental estratègica del nou planejament urbanístic (en el seu annex 01) evita duplicar en la seva integritat cada apartat, excepte aquells necessaris per a la seva millor comprensió.
Per tant, les mesures en l'Estudi Ambiental Estratègic se subsumeixen segons s'estableix a la regulació dels propis Plans de Gestió.
D'una altra part, a la Memòria d'Informació del Pla General al Capítol 2 es realitza una descripció detallada dels espais de la Xarxa Natura 2000 i del seu estat. Finalment, la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

proposta de categorització i la regulació d'usos que es fa a les Normes del Pla General es justifiquen al Capítol 7 de la Memòria d'Ordenació del sòl rústic.

Finalment, respecte a l'anàlisi dels efectes ambientals, s'ha d'informar que en el capítol 3 de Repercussions Ambientals de l'Estudi Ambiental Estratègic de la Revisió del PG i POD, recull el contingut dels efectes ambientals.

No obstant això, en la següent fase es procedirà a aprofundir en l'estudi elaborat en el EAE (en la fase d'aprovació inicial) dels efectes ambientals de les propostes del Pla en els espais de la xarxa natura.

En qualsevol cas, és necessari indicar que el Pla incorpora tots els terrenys de la xarxa natura com a sòl rústic protegit i incrementa les mesures de preservació, integrant i assumint els continguts dels plans de gestió aprovats. A més, el Pla General compleix les exigències de l'article 46.3 de la Llei 42/2007 en incorporar unes normes de preservació ambiental en el Títol VI que eviten la deterioració, la contaminació i fragmentació dels hàbitats fora de la xarxa natura.

D'una altra part, la proposta de desclassificació dels sòls urbanitzables del sector de Son Gual Fase I i del Sector Puntiró en la contigüitat de ANEI i AANP, suposa una repercussió ambiental favorable en la preservació d'aquests espais.

b) Les àrees d'especial interès (ANEI) formen part de les categories de les àrees d'Especial protecció d'interès de les Illes Balears. 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, inclou tres espais al terme de Palma pels seus singulars valors naturals: ANEI 27 És Carnatge del Coll d´en Rabassa, ANEI 46 Barranc de Son Gual i Xorrigo i ANEI 47 Serra Tramuntana (Na Burgesa, d'en Bauça i Mola de Sarrià). Els dos últims estan en àmbits ja descrits per pertànyer majoritàriament a la Xarxa Natura 2000. A més, a la Memòria d'Informació del Pla General al Capítol 2 es realitza una descripció detallada dels ANEI. Finalment, la proposta de categorització i normes de regulació d'usos que es fa a les Normes del Pla General es justifiquen al Capítol 7 de la Memòria d'Ordenació del sòl rústic.
En qualsevol cas, es considera oportú millorar la informació sobre aquests, integrant la informació oficial disponible més actualitzada. Cal anotar que aquests espais estan integrats en el sòl rústic formant part de la infraestructura verda, indicant-se per tant la seva funció i usos dins del sistema estructural ambiental. Les repercussions s'indiquen al punt 3.3.4 de l'Informe.

No obstant això, en la següent fase es procedirà a aprofundir en l'estudi ja elaborat dels efectes ambientals de les propostes del Pla en els espais de la xarxa natura.

En qualsevol cas, és necessari indicar que el Pla incorpora tots els terrenys de la xarxa natura com a sòl rústic protegit i incrementa les mesures de preservació, integrant i assumint els continguts dels plans de gestió aprovats. A més, el Pla General compleix les exigències de l'article 46.3 de la Llei 42/2007 en incorporar unes normes de preservació ambiental en el Títol VI que eviten la deterioració, la contaminació i fragmentació dels hàbitats fora de la xarxa natura.

c) Sobre els hàbitats i espècies de Ses Fontanelles, està reconeguda com l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La classificació de sòl urbanitzable del sector confrontant, va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. En particular sobre l'aiguamoll, es recull l'abast de l'informe emès pel Servei de Protecció d'Espècies (GOIB) el 14 de gener de 2021 donant a conèixer l'estat de conservació, entre altres espècies, del Limonium barceloi.
En aquest informe s'indica que l'estat actual de la població de l'espècie Limonium barceloi, situada íntegrament dins de l'àrea natural de Ses Fontanelles, es pot considerar bona si es té en compte l'evolució d'aquesta població durant els últims anys, atès que el nombre d'exemplars ha anat augmentant fins a duplicar la xifra registrada el 2013 (dels 24.852 exemplars el 2013 als 40.587 el 2019). Els resultats del Pla de Recuperació de L. *barceloi estan sent positius per a afavorir la conservació i reproducció de les espècies pel que les repercussions permeten concloure un estat de compatibilitat.

A més el Pla General proposa una reordenació de l'àmbit de l'àrea ja urbanitzada de Ses Fontanelles per a augmentar la renaturalització els terrenys fora de l'àrea biològica, assegurar la connectivitat amb la zona del litoral i incorporar una proposta de major mixticidad d'usos, eliminant el caràcter d'equipament comercial d'incidència territorial previst en el planejament vigent; aquesta alteració d'usos suposa menors exigència de trànsit de vehicles privats el que fa que els regs de contaminació es redueixin, millorant així les repercussions ambientals derivades del planejament vigent.

d) La inversió econòmica en la millora de la xarxa d'espais de la xarxa natura correspon a les Administracions supralocals i ha d'expressar-se en els PORN i els Plans de Gestió. No obstant això, en la inversió municipal es dirigirà a una labor complementari: la creació d'una xarxa de parc públics en el medi rural per a millorar la connectivitat de la xarxa natura i enfortir la infraestructura verda.

Conclusions:
Per les raons exposades es proposa estimar parcialment la present al·legació en els termes expressats en l'anàlisi: aprofundir en la següent fase en l'estudi i exposició de l'apartat elaborat en la EAE de l'aprovació inicial de repercussions ambientals en la xarxa natura i la millora de la informació dels ANEI que hagi aparegut des de maig de 2020. Els altres aspectes, es proposa rebutjar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

22996

Síntesi:

1. El Decret llei 3/2022 d'11 de febrer, del Consell de Govern de les Illes Balears invalida el TOM VIII Adaptació al PIAT del POD del PGOU sotmès a exposició pública.
2. No s'ha tingut present la III Modificació del PTIM, per la qual cosa queda qüestionada la proposta de creixement del nou Pla General

Anàlisi:

1. En matèria de turisme, el PG i el POD s'adapten al Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020. Aquest PIAT en gran manera avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears. Per això, no queda invalidat el contingut del PG i del POD aprovat inicialment.

   En efecte, l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, de 11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balear, després de l'acord de Ple de l'aprovació inicial del Pla General i del POD no té un efecte substantiu sobre les determinacions dels documents urbanístics, pels motius següents:

   a) La principal mesura que incorpora el Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, (a més de requisits interns de funcionament als establiments turístics per adoptar el criteri de circularitat), és l'establerta a la Disposició addicional primera que suspèn l'adquisició de places turístiques a l'illa de Mallorca (també a Eivissa i Formentera) per a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als Establiments d'allotjament turístic i els Habitatges objecte de comercialització turística.
   Aquesta és una mesura cautelar amb un termini màxim de durada de 4 anys; per això, no té incidència directa a les propostes d'ordenació del PG i POD aprovat inicialment que tenen un horitzó de fins a 20 anys.

   b) La mesura de suspensió pot finalitzar abans (dels 4 anys) si es procedeix a reavaluar el PIAT aprovat, per reduir el nombre total de places turístiques actualment inscrites als registres turístics.

   c) L'adaptació del PG i el POD al contingut Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, es pot aconseguir de manera simple i directa, sense alteració de determinacions substantives: declarar suspès els terminis d'edificació en solars amb destinació a places en establiments d'allotjament turístics o en habitatges objecte de comercialització turística fins a l'11 de febrer del 2026.

   S'ha de significar que, com que l'illa de Mallorca compta amb un Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) que estableix la necessitat de disposar de densitats màximes turístiques a les diferents zones, el Decret llei 3/2022, d'11 de febrer no ha inclòs a l'illa de Mallorca a l'àmbit territorial d'aplicació de la Disposició addicional segona (que s'aplica a l'illa Menorca) i que suspèn l'inici de noves activitats turístiques d'establiment d'allotjament hoteler, apartaments turístics, establiments d'allotjaments de turisme rural i albergs, refugis i hostatgeries així com habitatges residencials objecte de comercialització turística o habitatges turístics de vacances, com també l'ampliació de places dels establiments que estan actualment en funcionament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

El PIAT de l'illa de Mallorca, com avança els continguts del Decret llei 3/2022, de 11 de febrer, podrà fer una reavaluació de manera simplificada mitjançant una Modificació puntual del mateix per assegurar que no s'incrementen les places turístiques actualment inscrites.

Ara bé, el que no pot fer el Pla General i el POD és fer directament la reavaluació, ja que aquesta funció correspon directament al PIAT de l'illa de Mallorca; una altra qüestió és que es declari que el PG i el POD no només s'han adaptat al PIAT vigent, sinó que (a més) han adoptat decisions que no esgoten les densitats turístiques previstes com a màximes al PIAT per a les diferents zones del municipi.
En qualsevol cas, al document següent es tindrà present l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer per reduir les previsions de legalització de places en habitatges objecte de comercialització turística (ETH).

En qualsevol cas, si després de l'aprovació del PG i el POD es produeix la reavaluació del PIAT, l'adaptació dels instruments urbanístics a les noves decisions del PIAT modificat, no suposarà canvis substancials, podent realitzar-se també amb una simple modificació. Cal recordar que tots dos instruments, per regla general, no estableixen noves qualificacions d'usos turístics de manera directa. Igualment, es facilitarà l'adaptació futura, perquè la previsió de places turístiques en els àmbits del planejament de desenvolupament (Pla Parcial o Pla Especial) a la següent fase del PG i el POD quedaran eliminades (excepte en el cas de sector de sòl urbanitzable amb usos turístics ja previstos al PRI Platja de Palma, que, en tot cas, es reduiran).

2. D'una part, la III Modificació del PTIM, es va aprovar inicialment al desembre de 2021; és a dir, amb posterioritat a l'acord municipal de 27 d'octubre de 2021. La III Modificació de PTIM no es troba vigent (està en tràmit), si bé compta amb mesures cautelars.

En relació amb el sòl creixement, és necessari recordar que el sòl no vinculat de creixement (CNV) de Palma va quedar en 211,53 hectàrees en la Modificació Núm. 2 del PTIM; a més de 24,40 en Àrees de Reconversió Territorial (ART).

Doncs bé, la proposta que el Nou Pla de Palma (aprovat inicialment) no va necessitar esgotar la capacitat màxima de 211,53 hectàrees assignada per la Norma 6 del PTIM vigent per al CNV -es proposen 49,57 hectàrees menys-, en concret, 161,96 hectàrees; ni tampoc les 24,40 ha de ART, només es proposen 14,41 ha (Via de Cintura).

Ara, la Modificació Núm. 3 (Aprovada Inicialment) proposa com a límit de creixement que sigui 169.2 hectàrees. És una reducció del 20% respecte del PTIM vigent i, a més, pretén eliminar el sòl de creixement de les ART.

En qualsevol cas, l'ajust de la proposta de creixement del PG no seria obligatòria per a la seva adaptació a aquest Modificació del PTIM (en el cas que la redacció aprovada inicialment del PTIM fos definitiva). I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la següent Disposició Addicional Quinzena: "Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació."

Per tant, aquesta modificació en tràmit del PTIM no incideix a en els instruments de planejament que ja s'han adoptat al PTIM en matèria de creixement residencial o turístic

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

o mixt ni tampoc d'aquells en els quals l'adaptació es troba aprovada inicialment abans de la A.I. de la Modificació Nº3. En aquest últim cas es troba la Revisió del PG Palma aprovada inicialment el 27 d'octubre de 2021.

En qualsevol cas, en la hipòtesi que desaparegués en el tràmit de la reforma del PTIM, el contingut de la D.A. 15a, exposada, cal indicar que la possibilitat d'ajustar la proposta d'aprovació inicial del PG al nou escenari que proposa la III Modificació del PTIM, no requereix una alteració substantiva; perquè sumant les 161,92 de CNV i les 14,41 hectàrees de ART, el resultat és 176,3 hectàrees, només és una diferència de 7,12 hectàrees; per tant, és suposaria un ajust del 4%.

Per tot el que s'ha exposat es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23002

Síntesi:

1. La majoria d'Actuacions de Transformació Urbanística en sòl urbanitzable, es programen entre el segon i quart quadrienni, la qual cosa suposa un gran retard en la posada en el mercat de sòl per a habitatge.

2 y 3. No es contemplen ni la finalització ni la continuació de la Ma.-30, ni s'inclou la previsió temporal del projecte per a la integració urbana de la via de cintura, Ma.-20.

4. La malla estructurant d'itineraris cívics, corredors verds, etc., no es troben ni els estudis econòmics corresponents ni la previsió temporal.

5. Es qüestionen els estudis econòmics i financers, així com la viabilitat econòmica del Pla.

Anàlisi:

1. És necessari aclarir que la programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat el que pretén és "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. En matèria de planejament urbà "l'ordre dels factors altera el producte".

Això significa, per exemple, que la seqüència en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable ha de garantir, en tot moment, el compliment del principi de continuïtat explicitat en la Memòria Justificativa del Pla General a més de verificar l'obtenció i execució dels sistemes generals que els serviran de suport estructurant. A més, el sòl urbanitzable requereix la prèvia formulació i aprovació del Pla Parcial, que requereix un termini mínim.

D'una altra part, és lògic que les actuacions de transformació en el sòl urbà que tenen l'ordenació detallada directament establerta en el POD siguin les que primer es poden i s'han de desenvolupar.

Finalment, ha de recordar-se que la normativa del PG permet que aquells sectors de sòl urbanitzable que ja ha comptat amb ordenació detallada aprovada, puguin formular el nou Pla Parcial (ajustat als nous requeriments) en el primer quadrienni.

Finalment, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix uns criteris de flexibilitat perquè la programació es pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que "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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB."

2 i 3. En relació amb la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa, el Pla General contempla escrupolosament la reserva viària del traçat previst al PDS. Una altra qüestió diferent és el disseny de la via futura. El Pla el que fa és, en la seva Memòria d'Ordenació, realitzar una valoració pròpia, que evidentment no té caràcter normatiu, sinó amb el caràcter de recomanació. Així, -atenent qüestions urbanístiques i d'ordenació territorial- entén possible adoptar un format de carretera convencional de 1+1 carrils. A aquest efecte, l'exercici de simulació macro realitzat en l'Estudi de Mobilitat confirma que aquesta solució podria canalitzar una intensitat de trànsit de 16.700 vehicles/dia descarregant la Via de Cintura en el seu tram més congestionat en gairebé 10.000 vehicles/dia. Malgrat que l'Informe del Consell afirma que no s'han tingut en compte, a l'hora de valorar aquesta alternativa, els desplaçaments supramunicipals, això no és així tal com apareix reflectit en l'Estudi de Mobilitat. No obstant això, la reserva de sòl contemplada en la documentació gràfica d'ordenació del Pla General s'ajusta al format d'autovia inicialment contemplat al PDS. Per tant, en res impedeix que es desenvolupi el disseny d'autovia previst al PDSC vigent o si així es confirma en la revisió del PDSC.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Entre la qüestions d'ordenació territorial esgrimides en la Memòria del Pla General per a plantejar la necessitat que el Consell valori una solució més senzilla (de carretera convencional) destaca la necessitat d'evitar una excessiva fragmentació en el sòl rural adoptant, per a les noves infraestructures com la compleció de la Ma.-30, solucions compatibles amb el manteniment dels processos ecològics i la connectivitat de la matriu biofísica; es tracta, en definitiva d'apostar, sempre que sigui possible, per elements viaris més capil·lars que diversifiquin la canalització de trànsits sense causar pertorbacions paisatgístiques i ambientals de caràcter irreversible en el territori. A més, no cal obviar que l'existència de nombrosos habitatges consolidats en el sector territorial pel qual ha de discórrer l'arc de compleció de la Ma.-30, aconsella minimitzar l'impacte a causar per una secció amb format d'autovia. En tot cas, s'entén que, en compliment de la legislació vigent i la normativa del PDS, la decisió sobre la solució final li correspon a l'Administració Supramunicipal -en aquest cas el Consell de Mallorca- la qual, no obstant això, hauria de valorar la possibilitat d'atendre els requeriments efectuats des del govern municipal de Palma a través de la solució orientativa contemplada en el Pla General.

Igualment, en el procés de revisió del PDS de Carreteres, deu el Consell valorar com una altra alternativa, l'opció 0, de no realitzar la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa. En aquest sentit, l'Informe de la Direcció General de Mobilitat i Transport de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, de 15.02.2022, manifesta en relació a la proposta de tancament de la Ma.-30 que "no es considera adequat que es valori la realització d'una infraestructura d'aquesta importància i impacte per al territori com a "necessària" per a reduir el trànsit rodat a Palma: "el model d'ampliació de xarxa viària per a resoldre els problemes de mobilitat en vehicle privat hauria d'estar superat i no entra de cap manera en la filosofia del PDSMIB"

En relació amb la proposta de la integració urbana de la Via de Cintura, convé destacar que el PTIM, després de la seva modificació Núm. 2, va delimitar en el municipi de Palma l'ART-11.3 "Via de Cintura de Palma" amb una superfície aproximadament 97 hectàrees. En la Fitxa específica ART 11.3 es disposa com a objectius específics: Millorar la imatge de la ciutat; Millorar la qualitat urbana de la ciutat en els límits amb la Via de Cintura; Delimitar els usos i establir les incompatibles; Demolir edificis obsolets; Donar a la Via de Cintura un caràcter més urbà.
No pot oblidar-se que aquestes determinacions del PTIM han de ser adoptades per la Revisió del PDS de Carreteres del Consell. En aquest sentit l'article 11.1 de la LOTIB estableix que els plans directors sectorials s'adaptaran a les previsions de les directrius d'ordenació territorial i a les dels plans territorials insulars.
Doncs bé, l'actuació d'integració urbana proposada pel Pla General en el tram oriental de la Via de Cintura resulta, indubtablement congruent amb aquests objectius d'ordenació i comporta, per consegüent, el desenvolupament de les determinacions del PTIM. A més, tal com consta en la Memòria Justificativa i en l'Estudi de Mobilitat integrant de la documentació complementària del Pla General, l'actuació proposada part d'una premissa inicial inqüestionable: ha de ser compatible amb el manteniment de la capacitat de trànsit canalitzada per la Ma.-20 mantenint, per a això, el seu caràcter segregat. Existeixen nombrosos exemples en el nostre entorn cultural -nacional i europeu- que han emprès operacions d'integració urbana de grans infraestructures viàries.

4. En l'Estudi econòmic del Pla General, la previsió d'execució dels corredors verds s'integra entre les actuacions de la xarxa de sistema general d'espais lliures que té una estimació de 83.140.823 euros. A més de manera específica el Corredor del Parc dels Vies compta amb una previsió de 10.288.027 euros.
Per part seva, l'enfortiment de la xarxa d'eixos cívics s'incorpora en el Capítol 14, sobre les Infraestructures per a la mobilitat sostenible (conversió en zona de vianants i noves vies ciclistes), per import de 20.868.027,40 euros.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En qualsevol cas, la creació d'eixos cívics no sols es realitza mitjançant actuacions de renovació de la urbanització sinó especialment mitjançant decisions sobre distribució racional d'usos diversificats en les parcel·les de l'eix cívic.

5. Per a la redacció dels estudis econòmics financers i de viabilitat i sostenibilitat econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi. D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

Tampoc no pot oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Igualment es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23014

Síntesi:

1. Es qüestionen els estudis econòmics i financers, així com la memòria de sostenibilitat econòmica del Pla General.
2. La necessitat que les avaluacions estiguin realitzades per part d'un perit taxador o d'una societat homologada incomplint per tant les exigències de la LUIB en el seu article 47, ni que haja sigut ni auditat ni revisat pel servei de pressupostos i/o per la intervenció.
3. Que es compleixi el requeriment de l'article 7.3 de la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera que exigeix que les disposicions reglamentàries en la seva fase d'elaboració i aprovació hauran de valorar les seues repercussions i efectes, i supeditar-se de manera estricta al compliment de les exigències dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.
4. Sobre la implicació del sistema de cooperació per a les despeses municipals.
5. La programació en 5 quadriennis no és realista.
6. Aclarir les inversions assignades a l'Ajuntament de Palma
7. La necessitat de finançament inicial per a la construcció de tots els aparcaments.
8. S'han realitzat projeccions del pressupost municipal que no han sigut conformades per funcionaris de les àrees econòmiques de l'Ajuntament.
9. Sobre els ingressos pels Habitatges Protegits en règim de lloguer.
10. Sobre el càlcul dels ingressos a conseqüència dels usos no residencials.
11. Sobre els habitatges comprats per no residents.
12. Sobre l'increment de la població en la mateixa proporció que els ingressos.

13. i 14. Sobre el desfasament del valor dels costos emprats.

14. 15, 16, 17 i 18. Sobre l'assignació d'inversions a altres administracions.

19 . Sobre la inversió municipal.

20. Sobre l'increment patrimonial de la nova ordenació.
21. Sobre la inversió municipal en actitud d'Ordenació Detallada.

Anàlisi:

1. Per a la redacció dels estudis econòmics financers i de viabilitat i sostenibilitat econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi. D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri base per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

En tot cas, la guia metodològica elaborada pel Ministeri de Foment ha de considerar-se com una eina de referència per a l'elaboració dels Informes de Sostenibilitat Econòmica (ISE) dels Plans urbanístics, però, no té caràcter de normatiu, ni tan sols és una instrucció. Per això la seva aplicació és potestativa per als plans generals. Malgrat això, en la memòria de Sostenibilitat econòmica del Pla General s'utilitza de referència la citada Guia, per comptar amb una

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

metodologia, amb caràcter general assumida per la majoria de les administracions locals per a l'elaboració dels ISE dels Plans Generals.

Els informes de sostenibilitat econòmica no poden ser igual per a tots els instruments d'ordenació, perquè el nivell de concreció és diferent (tant a nivell urbanístic com temporal), segons es tracte de planejament general o de desenvolupament. Aqueix matís és reconegut per la LUIB i per això exigeix al fet que s'elaboren nous informes de sostenibilitat en ocasió de la formulació dels Plans Parcials i els Plans Especials, com s'ha posat de manifest anteriorment.

En efecte, els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació detallada. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporen estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials (article 44 de la LUIB) i Plans Especials (article 45 de la LUIB).

Així mateix, la pròpia Guia reconeix que els plans generals puguin tindre un contingut més genèric, d'acord amb les determinacions urbanístiques establides en aquest document. Mentre que els plans de desenvolupament han de contenir una avaluació temporal de l'impacte pressupostari en diferents escenaris de producció immobiliària. És a dir, recessiu, normalitzat i expansiu.

Tot i que l'avaluació temporal no és exigible als Informes de sostenibilitat econòmica dels plans generals, segons la guia metodològica. Sobre la base del principi de prudència al ISE del Pla General, s'ha analitzat un únic escenari de referència, que es correspon amb el que millor respon a les tendències de creixement mig teòric que es ve produint en el municipi de Palma, a l'oferta d'habitatge nou previsible, així com, a la demanda tòrica d'habitatges en el referit municipi. Descartant-se l'anàlisi dels diversos escenaris temporals, per ser situacions que no correspon valorar als Plans Generals.

El no considerar els tres escenaris que estableix la Guia, no és una raó per a considerar que la Memòria de Viabilitat del Pla General és incompleta, ja que com s'ha posat de manifest, la consideració dels tres escenaris de desenvolupament temporal diferent és oportú preveure-ho en la redacció de plans de desenvolupament i no per al Pla General.

2. En relació sobre l'acreditació de l'empresa taxadora homologada o de perit taxador, cal aclarir que els Estudis Econòmics del planejament, tant del Pla General (PG) com del Pla d'Ordenació Detallada (POD), poden ser elaborats bé per un perit taxador expert o una societat de taxació homologada. És a dir, la LUIB habilita la possibilitat d'abordar la redacció de l'avaluació econòmica del planejament a través d'una societat de taxació o d'un perit taxador, sent alguna de les dues opcions igual de vàlides i la decisió de les quals no es troba condicionada. En efecte, l'apartat 4 de l'article 47 de la LUIB estableix el següent: "4. En les avaluacions econòmiques que es realitzaran, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment acreditarà els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.".

Es constata que tant en la Memòria dels Estudis Econòmics del Pla General (TOM V), com en la del POD (TOM V), en l'apartat corresponent a Crèdits, s'incorporen una relació de tècnics encarregats de l'elaboració dels estudis econòmics. Cal destacar la solvència tècnica del primer d'ells (Postgrau per la Universitat Politècnica de Catalunya en Valoracions Urbanístiques, Actius Immobiliaris, Peritatge i Taxacions). El seu perfil tècnic, respon al Perit taxador expert que exigeix la LUIB. Cal destacar que a aquest només se li exigeix "competència reconeguda" i aquesta es troba avalada per la Universitat de Catalunya, segons es pot comprovar en la seva titulació, a

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

més del seu ampli bagatge en valoracions urbanístiques en el municipi de Palma durant la seva profusa trajectòria professional (acreditada en el curriculum vitae que es va presentar en el concurs d'adjudicació del Pla General). Així mateix, al seu perfil tècnic, se sumen el d'altres membres de l'equip redactor (arquitectes i economista) amb constatada experiència en valoracions d'actius immobiliaris.

Doncs bé, en contra de l'observació realitzada en l'al·legació, el Pla General de Palma acredita que entre els membres de l'equip redactor existeixen perfils tècnics (de taxadors experts), que donen compliment a les exigències de la LUIB per a l'elaboració dels estudis econòmics.
3. Precisament en l'àmbit dels instruments de planificació urbanística, les exigències del de l'article 7.3 de la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera sobre valoració en la seva fase d'elaboració i aprovació de les seues repercussions i efectes, s'emplenen tant amb l'Estudi Econòmic Financera com amb la Memòria de Sostenibilitat. L'Estudi Econòmic té present les exigències dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

Ha d'aclarir-se que l'objectiu, de l'estabilitat pressupostària és aconseguir, amb caràcter general, una situació d'equilibri o de superàvit computat en termes de capacitat de finançament d'acord amb la definició continguda en el Sistema Europeu de Comptes Nacionals i Regionals.

En la Memòria de l'Informe de sostenibilitat del Pla General es comprova, una vegada incorporats els costos d'execució del nou model proposat per la Revisió i els impostos generats per la nova ordenació, que el pressupost municipal roman dins dels límits d'estabilitat (pàgines 85 i 101).

No obstant això, en la següent fase també es procedirà a millorar l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, aclarint-se la part corresponent a la quantia dels ingressos per subvencions de capital destinats a inversions que encara no s'han realitzat, així com la de deute a retornar.

En tot cas, es torna a recordar que seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri base per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es preveu que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà un escenari mitjà molt més a prop al desenvolupament de 2019 que un excepcional com el de 2020.

4. Pel que concerneix el sistema de reparcel·lació, la modalitat majoritària adoptada per la Revisió del pla General ha sigut la de compensació. La modalitat de cooperació només s'ha establert de manera excepcional. En qualsevol cas, en la modalitat de cooperació sempre els costos són finançats finalment per les persones titulars beneficiària de l'actuació. A més, la modalitat de cooperació permet reclamar l'avançament de les despeses que han de realitzar-se en els 6 mesos següents. Per això, la modalitat cooperació no tenen, amb caràcter general, incidència en les finances municipals.

5. Quant a la programació de les actuacions urbanístiques. Cal assenyalar que el Pla General estableix un horitzó temporal per a l'execució de les actuacions en ell previstes al final de l'any 2040. Cosa que significa que les previsions del Pla General es desenvolupen en un període de 18-20 anys (pàgina 66 de la memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General).

El Pla General també estableix una seqüència lògica del desenvolupament de les actuacions previstes, de conformitat amb l'article 70 del Reglament de la LOUS.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En tot, cas, ha d'advertir-se que el Pla General podrà actualitzar periòdicament la seva la programació de les seues actuacions, com a màxim, cada sis anys (article 38 de la LUIB) i en congruència amb la Norma 1.3.2 del Pla General. La qual cosa podrà dirimir els possibles desajustos en la programació establerta pel Pla General que es generen per causes sobrevingudes.

6. El POD determina la quantia econòmica que s'atribueix als agents públics que intervenen en l'execució del nou model d'ordenació previst per la Revisió del planejament general, en funció del seu nivell competencial, o bé, fruit de la coordinació durant el procés de redacció de la Revisió del Pla General o de qualsevol altre antecedent. En aquest sentit, cal assenyalar que la inversió pública prevista pel POD en el Document d'Aprovació Inicial suma un total de 263.610.340,28 euros, dels quals 165.943.711,93 euros seran finançats per l'administració Local (Ajuntament de Palma) i la resta (96.728.001 euros+938.626,86 euros) seran finançats pel Govern Balear i el Consell Insular respectivament. En conseqüència, el POD sí que estableix unes previsions de finançament públic; ja que la planificació del finançament per part d'altres administracions no és una determinació exigible per la LUIB als estudis econòmics del planejament general o detallat.

7. La fórmula jurídica de concessió administrativa d'un sòl públic per a la construcció d'aparcaments proposats és factible. En efecte, en la gestió dels serveis públics la legislació de contractes del sector públic i la local permet la concessió administrativa, especialment en matèria d'aparcament, com a figura jurídic-econòmica a través de la qual les administracions públiques poden comptar amb l'execució d'un estacionament mitjançant la gestió privada sotmesa al plec de condicions. És una modalitat de col·laboració pública-privada. Qüestió diferent és que, en el municipi de Palma, la gestió actual dels aparcaments es realitza de manera directa per part de societat municipal d'aparcaments (SMAP). No obstant això, aqueixa manera de procedir no és obstacle perquè per a en el finançament de determinats aparcaments s'opti en el futur per l'ús del model de concessió administrativa. En tot cas, cal destacar que en la concessió la inversió es finança mitjançant el traspàs de l'explotació a un tercer que obté els ingressos sotmesos als plecs de l'Administració municipal. Doncs bé, igualment la inversió inicial en l'execució dels aparcaments dissuasius que ha de suportar la societat municipal serà compensada amb els ingressos procedents de l'explotació d'aquests. En unes condicions normals, arribarà un moment de la vida útil de l'immoble en el qual el flux de caixa (ingressos - despeses), resulta positiu, considerant-se amortitzada la inversió i en conseqüència la incidència sobre les arques municipals serà neutra. D'una altra part, ha d'aclarir-se que la majoria dels aparcaments dissuasius previstos en el Document aprovat Inicialment, estaven ja contemplats en el PMUS vigent; el qual, es pressuposa que degué incorporar un estudi econòmic en el qual es preveure els mecanismes per a finançar les actuacions proposades (entre elles els aparcaments dissuasius) que la Revisió assumeix. En conseqüència, són inversions, que compten amb recursos financers per a la seva execució.

8. S'ha posat en coneixement de la Intervenció Municipal les projeccions del pressupost municipal i seguint les seues indicacions s'adopta com a criteri base per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es preveu que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà un escenari mitjà molt més a prop al desenvolupament de 2019 que un excepcional com el de 2020.

9. L'al·legació fa referència als ingressos contemplats a la pàgina 110 de la memòria econòmica del Pla General. Cal aclarir que en la referida pàgina s'analitza la viabilitat d'una de les actuacions urbanístiques proposades per la Revisió. Un dels conceptes analitzats es correspon amb l'estimació dels ingressos corresponents a la iniciativa privada, el qual s'ha realitzat sobre la base

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de l'aprofitament subjectiu de l'actuació una vegada descomptades les cessions urbanístiques corresponent a l'administració actuant que, amb caràcter general, s'estableix en el 15% de l'aprofitament urbanístic. D'una altra part, el Pla General avalua les necessitats d'habitatge sotmeses a algun règim de protecció oficial, així mateix, considera la necessitat de disposar d'habitatges de protecció pública amb destinació al lloguer (article 37 de la LUIB). Per això, la llei estableix que ha de reservar, com a mínim el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en el sòl urbà i urbanitzable. En conseqüència, una part de l'edificabilitat residencial de l'actuació anirà destinada a habitatges de protecció pública (almenys el 30% de l'edificabilitat residencial). I és considerada per a determinar els ingressos. La iniciativa privada, pot promocionar habitatges de protecció pública però no està obligada a destinar-la a règim de lloguer. Amb caràcter general, aqueixa responsabilitat és competència de l'administració actuant. L'Administració municipal està obligada a rebre l'aprofitament urbanístic en concepte de recuperació de plusvàlues, en terrenys amb qualificació de HPO que es podrà destinar al règim de lloguer i, d'aquesta formar, cobrir les necessitats que es generen en el municipi entre els col·lectius amb especials dificultats per a accedir a l'habitatge. No obstant això, els ingressos que l'administració percep pel lloguer del seu patrimoni residencial, no és objecte de valoració per a estimar la viabilitat econòmica d'una actuació en termes de rendibilitat.

10. En relació amb els ingressos previstos en la Memòria de Sostenibilitat econòmica no es poden qualificar d'obsolets perquè es pren com a referència els establerts en la Guia Metodològica per a l'elaboració de la Memòria de Sostenibilitat. Quant al nombre d'habitants equivalents en usos turístic, s'adopta la ràtio d'habitants equivalents que amb caràcter general es ve emprant per a la redacció de les memòries de sostenibilitat sobre la base d'Estudi del Mercat Hoteler realitzat i publicat per Societat de Taxació especialitzada (1hab/ 50m2t d'ús turístic), per a establiments hotelers entre 4 i 5 estreles. Es recorda novament que els ingressos no vinculats a l'activitat immobiliària s'estimaran sobre la base de la població prevista, de conformitat amb el que s'estableix en la Guia Metodològica del Ministeri utilitzada com a referència.

11. Sobre el supòsit que l'increment poblacional derivat del nombre de nous habitatges proposada porta aparellat un augment en la recaptació d'impostos proporcionals, així com un augment de les transferències corrents a favor de l'administració actuant; ha de advertir-se que l'estimació d'habitatges l'any horitzó del nou Pla General, contemplada en la seva Memòria Social (pàgina 114), es basa en la hipòtesi del càlcul de les necessitats d'habitatge de la població actual de Palma (residents), el dèficit històric i la demanda futura per a nous immigrants. El supòsit que contempla l'al·legació sobre que els habitatges siguin comprats per persones que no van ser residents a Palma no tenen incidència rellevant, en la mesura que els habitatges proposats pel Pla són majoritàriament residencial en tipologia col·lectiva i, de les quals, una quota important és amb reserva de HPO, que requereix ser resident i empadronat a Palma per a poder accedir a ella.

12. Sobre la taxa de l'increment poblacional contemplat per la Revisió cal destacar que supera el percentatge que es posa de manifest en l'al·legació (en preveure el Pla General aprovat Inicialment els habitants equivalents generats pels usos no residencials). Per aquesta raó, els ingressos teòrics creixen aproximadament amb un ritme similar al de l'increment de població.

13.i 14 Cal aclarir que, en la memòria de viabilitat del document aprovat inicialment, per a obtenir els ingressos derivats de la venda de solars de cadascun dels usos considerats, s'empra els valors de repercussió del sòl obtinguts pel mètode residual estàtic (article 22 del Reglament de Valoracions).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

D'una altra part, cal destacar que per a la determinació del valor de l'immoble objecte de valoració s'han tenint en compte en la selecció de comparables, els condicionants que estableix el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions en el seu article 24, en relació a les condicions de semblança i equivalència bàsica. La qual cosa permetrà homogeneïtzar o corregir els valors en venda dels testimonis emprats per a la determinació del valor final de l'immoble objecte de valoració.

Així mateix, en el cas que no hi haja suficients comparables, s'ha emprat valoracions estimades en processos estadístics.

Igualment, ha de precisar-se que tant el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana com el Reglament de Valoracions no impedeixen l'ús de mostres de diferents àmbits espacials homogenis, ja que, per a això el reglament de valoracions habilita l'ús de coeficients correctors que permeten corregir les desviacions que es que es produeixin en les condicions de semblança o equivalència entre el valor de les mostres emprades i l'immoble objecte de valoració.

En conseqüència, la metodologia emprada per a la determinació dels valors de repercussió del sòl en el Document d'Aprovació Inicial és conforme a la legislació vigent en matèria de valoracions urbanístiques, per això, no és necessari amb caràcter general corregir l'Estudi de Mercat, presentat per a l'Aprovació Inicial, en ser aquest vàlid.

Les despeses de producció no es poden qualificar d'obsolets. Ha d'advertir-se que en el cas d'haver pres com a referència els costos d'execució emprats pel Servei de Control d'Urbanitzacions i Infraestructures de l'àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma, els valors emprats han sigut actualitzats a la data de l'aprovació inicial (amb l'IPC), després no pot considerar-se que es troben desfasats. Per això, els càlculs realitzats en el Memòria de Viabilitat empren valors que responen les condicions del mercat actual.

15, 16, 17 i 18 Es torna a recordar, com s'havia posat de manifest en l'apartat 6, que el Pla General Aprovat Inicialment determina la quantia econòmica que s'atribueix als agents públics que intervenen en l'execució del nou model d'ordenació previst per la Revisió del planejament general, en funció del seu nivell competencial, o bé, fruit de la coordinació durant el procés de redacció de la Revisió del Pla General o de qualsevol altre antecedent. En aquest sentit, cal assenyalar que la inversió pública una part serà finançada per l'administració Local (Ajuntament de Palma) i una altra pel Govern Balear i el Consell Insular respectivament.

No obstant això, no és objecte del Pla General, ni del POD, establir el compromís d'inversió ni predeterminar els plans d'inversió de les administracions amb competència supramunicipal. Menys encara definir els pressupostos generals del Govern Balear per a cada anualitat. La LUIB no exigeix que les previsions d'actuacions públiques que es fan en el planejament general estiguin prèviament acceptades i compromeses pels òrgans de les Administracions Públiques als qui se li atribueix. El PG i el POD el que fa és identificar la necessitat d'una determinada actuació pública supramunicipal i verificar quin és l'òrgan competent, en raó de la matèria, per a la seva execució. (Així, per exemple, l'execució de col·legis públics s'atribueix a la Conselleria d'Educació i l'execució de les actuacions en matèria de sanitat corresponen a IBSALUT, etc). Això, permet atribuir la responsabilitat en l'execució a les diverses Administracions. Tampoc es vaig poder obviar que l'horitzó temporal per a l'execució de les actuacions urbanístiques previstes en el POD s'estén fins a final de 2040. Per això, el planejament pot formular-se actuacions que no estiguin previstes en l'actualitat en els plans d'inversió de les administracions sectorials però que poden ser objecte d'inclusió en els plans futurs. Evidentment, després del tràmit d'informació pública, si en algun informe d'Administració Pública es realitza alguna oposició o requeriment a les actuacions concernents a la respectiva competència, deurà el document del Pla General i el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del POD, realitzar l'ajust precís en les seues propostes de planificació i en els estudis econòmics, reconsiderant l'actuació proposada, ja sigui eliminant la proposta, alterant-la puntualment o bé, passant la mateixa a una actuació no programada, amb la finalitat que sigui concertada una vegada entre en vigor el nou planejament general.

19. Es comprova que la inversió municipal ascendeix a 543.741.610,22€ (Pag. 65 de la memòria de l'estudi econòmic del Pla General) de la quals 327.651.045,22 és assumida per l'ajuntament de Palma i la resta correspon a EMAYA , segons es dedueix de la taula continguda en la referida pàgina de la memòria econòmica. No obstant això, quan es torna a fer referència a la inversió municipal pròpiament dita sense considerar la d'EMAYA, s'expressa una quantitat (294.850.957,22 €) que no és coincident amb l'establerta en la taula (327.651.045,22 €), que ha de considerar-se com a correcta, sense que es posi de manifest en la memòria la voluntat d'alterar-la i sobre la base de la qual s'ha obtingut la quantia a repercutir per anualitat (16.382.255,26€). Es tracta per tant d'un error material que serà esmenada en la següent fase.

20. En relació amb l'increment patrimonial generat en la Hisenda Local en concepte de participació en les plusvàlues generades per l'activitat pública. La LUIB assigna als promotors de l'actuació el deure de finançar la totalitat de les despeses de producció per a la disposició de sòl edificable i, com a compensació per això, reben l'aprofitament urbanístic o les plusvàlues derivades de l'acció urbanística. Per aquesta raó, l'Administració local, no participa amb caràcter general, en el finançament dels costos de les obres d'urbanització, llevat que a l'actuació de transformació existís sòl municipal o l'ajuntament tingués dret a aprofitament subjectiu en el sector a conseqüència de l'obtenció anticipada de sòl amb destinació a sistemes generals. Per això no s'incorpora la inversió municipal en l'anàlisi. D'una altra part, les despeses d'urbanització tant de sistemes generals d'espais lliures interiors com a exteriors, segons la legislació vigent, seran suportats per la iniciativa privada.

En relació amb l'edificació dels equipaments públics municipals, en el supòsit d'inversió pública municipal per causa de manteniment s'inclourà en l'Informe de Sostenibilitat del Planejament de Desenvolupament, de conformitat amb la Guia Metodològica per a la redacció del ISE.

L'increment patrimonial es produeix fonamentalment per la recepció de les parcel·les destinades a equipaments, per les parcel·les lucratives, on es materialitzarà l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració i per les obres d'urbanització i infraestructures executades amb càrrec a l'actuació urbanitzadora i que rep l'Administració.

L'avaluació de l'augment patrimonial s'ha derivat als planejaments de desenvolupament de cadascuna de les actuacions (Pla Parcial o Plans Especials), de conformitat amb el que s'estableix en els articles 44 i 45 de la LUIB.

21. Es comprova que el volum d'inversió estimada per a l'administració actuant en la Memòria Econòmica del Pla General (pàgina 86) per al Pla d'Ordenació Detallada (POD) no coincideix amb l'establerta en la Memòria Econòmica del POD (pàgina 13). Ha d'advertir-se que el POD, a conseqüència del nivell de concreció ha sigut més precís en les seues estimacions econòmiques. En tot cas, en la següent fase s'ajustaran les quantitats establides en el PG que facin referència al POD en relació amb la inversió assignada a l'Administració Local.

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar les observacions realitzades, sense perjudici d'incorporar les millores en els estudis econòmics i s'admet la que fa referència a la correcció de l'error material.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23032

Síntesi.
El Grup municipal del Partit Popular presenta al·legacions al PGOU pel suposat trencament de la seguretat jurídica, en entendre que aquest Pla contravé normativa vigent a nivell autonòmic, insular, estatal i comunitari; i que conté errors de traducció.

Anàlisi.
L'al·legació considera que el contingut del PG i POD aprovat inicialment incorren en inseguretat jurídica. No obstant això, en aquesta al·legació, no es concreten quins són els aspectes concrets en els quals el Pla contravé la normativa d'aplicació.
El Pla compleix la normativa vigent en matèria d'urbanisme, medi ambient, habitatges, turisme, comerç, agrària, etc.
A més, compleix la legislació en matèria comuna de transparència i procediments: Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic. Així com el que es disposa sobre publicitat i transparència en els articles 22 i 179 del Reglament general de la Llei d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.
Igualment el PG i el POD compleixen les previsions dels instruments d'ordenació del territori (veure Memòria justificativa), de conformitat amb l'exigència de l'articulo 9.2 LUIB (els planejaments urbanístics seran coherents amb les determinacions dels instruments d'ordenació territorial i de qualsevol altra legislació o planificació sectorial en què incideixin, i facilitaran el seu compliment), així com, l'article 54.4 del Reglament General LOUS (tot el planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions de l'instrument o els instruments de jerarquia superior).
En qualsevol cas al no explicitar quins continguts concrets són els que es consideren que contravenen la normativa vigent, no és possible realitzar l'anàlisi particularitzada d'aquells continguts, i determinar si és necessari realitzar un ajust del seu contingut o de la seva justificació.
Només de manera genèrica s'apel·len al fet que al document del PG i POD aprovat inicialment li han sobrevingut "*el Pla Territorial de Mallorca i la Llei Turística recentment aprovada per Decret pel Govern de les Illes Balears. Totes dues normes, discrepen quant al creixement i normativa fonamental per a la ciutat de Palma,"*
És una argumentació genèrica. No obstant això, s'analitzen per a constatar si existeixen discrepàncies o no.

D'una part, la III Modificació del PTIM, es va aprovar inicialment al desembre de 2021; és a dir, amb posterioritat a l'acord municipal de 27 d'octubre de 2021. La III Modificació de PTIM no es troba vigent (està en tràmit), si bé compta amb mesures cautelars.
En relació amb el sòl creixement, és necessari recordar que el sòl no vinculat de creixement (CNV) de Palma va quedar en 211,53 hectàrees en la Modificació Núm. 2 del PTIM; a més de 24,40 en Àrees de Reconversió Territorial (ART).
Doncs bé, la proposta que el Nou Pla de Palma (aprovat inicialment) no va necessitar esgotar la capacitat màxima de 211,53 hectàrees assignada per la Norma 6 del PTIM vigent per al CNV -es proposen 49,57 hectàrees menys-, en concret, 161,96 hectàrees; ni tampoc les 24,40 ha de ART, només es proposen 14,41 ha (Via de Cintura).
Ara, la Modificació Núm. 3 (Aprovada Inicialment) proposa com a límit de creixement que sigui 169.2 hectàrees. És una reducció del 20% respecte del PTIM vigent i, a més, pretén eliminar el sòl de creixement de les ART.
En qualsevol cas, l'ajust de la proposta de creixement del PG no seria obligatòria per a la seva adaptació a aquest Modificació del PTIM (en el cas que la redacció aprovada inicialment del PTIM fos definitiva). I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

següent Disposició Addicional Quinzena*: "Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació."*

Per tant, aquesta modificació en tràmit del PTIM no incideix a en els instruments de planejament que ja s'han adoptat al PTIM en matèria de creixement residencial o turístic o mixt ni tampoc d'aquells en els quals l'adaptació es troba aprovada inicialment abans de l'A.I. de la Modificació Nº3. En aquest últim cas es troba la Revisió del PG Palma aprovada inicialment el 27 d'octubre de 2021.

En qualsevol cas, en la hipòtesi que desaparegués en el tràmit de la reforma del PTIM, el contingut de la D.A. 15a, exposada, cal indicar que la possibilitat d'ajustar la proposta d'aprovació inicial del PG al nou escenari que proposa la III Modificació del PTIM, no requereix una alteració substantiva; perquè sumant les 161,92 de CNV i les 14,41 hectàrees de ART, el resultat és 176,3 hectàrees, només és una diferència de 7,12 hectàrees.

D'una altra part, en matèria de turisme, el PG i el POD s'adapten al Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020. Aquest PIAT en gran manera avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balear.

En qualsevol cas, la principal mesura que incorpora aquest Decret llei 3/2022, d'11 de febrer (a més de requisits interns de funcionament en els establiments turístics per a adoptar el criteri de circularitat), és la mesura de la Disposició addicional primera que suspèn l'adquisició de places turístiques a l'illa de Mallorca (també a Eivissa i Formentera) per a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als Establiments d'allotjament turístic i els Habitatges objecte de comercialització turística. Aquesta és una mesura cautelar amb termini màxim de 4 anys; per això, no té incidència directa en les propostes d'ordenació del PG i POD aprovat inicialment.

Ha de significar-se que, per comptar l'illa de Mallorca amb un Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que estableix la necessitat de disposar de densitats màximes turístiques en les diferents zones, el Decret llei 3/2022, d'11 de febrer no ha inclòs a l'illa de Mallorca en l'àmbit territorial d'aplicació de la Disposició addicional segona (que s'aplica a l'illa Menorca) i que suspèn l'inici de noves activitats turístiques d'establiment d'allotjament hoteler, apartaments turístics, establiments d'allotjaments de turisme rural i albergs, refugis i hospedería així com habitatges residencials objecte de comercialització turística o habitatges turístics de vacances, com també l'ampliació de places dels establiments que estan actualment en funcionament.

D'una altra part, l'apel·lació que el nou planejament general proposat no resol els problemes urbanístics del municipi és una afirmació genèrica perquè no identifica quins són els problemes ni tampoc argumenta l'absència de determinacions del pla per a aquests suposats problemes. Només cal dir que la proposta del nou Pla dissenya un model urbà-territorial realitzat sota les premisses de creixement sostenible, buscant un equilibri entre el desenvolupament urbanístic i l'ús proporcional i adequat del territori. A més, tenint en compte les limitacions geogràfiques pròpies d'una illa i adequant en gran manera el Pla a les seves peculiaritats. Aquest Pla també vertebra el municipi conforme a la importància econòmica de l'activitat turística, la protecció mediambiental i el dret a l'habitatge dels seus habitants. Així, tenint en compte aquestes directrius orientadores es fa visible la resposta del Pla a les necessitats actuals del municipi.

També esmenta aquesta al·legació la falta de seguretat jurídica a causa d'errors de traducció entre la versió catalana i la castellana. En un document tècnic i normatiu de més 2.000 pàgines sens dubte existeixen errors de traducció. En la següent fase s'esmenaran. No obstant això, els errors de traducció també apareixen ordinàriament en les lleis en els quals els textos en castellà no coincideixin exactament amb el català; si la divergència és greu, apareix el remei de la correcció d'error posterior.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Igualment, es té present la regulació del Decret 49/2018, de 21 de desembre, sobre l'ús de les llengües oficials en l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Conclusions.
Per les argumentacions realitzades, es proposa desestimar l'al·legació sobre la infracció del principi de seguretat jurídica. No obstant això, sí que s'assumeix la necessitat de corregir els concrets errors lingüístics en què s'ha incorregut.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23046

Síntesis.
L'al·legació sol·licita l'estimació d'un conjunt de propostes en matèria de: Comissió de Centre Històric, Comissió de Qualitat urbana, Programes de Rehabilitació de Barris, altura d'habitatges en sòl rústic, Parc Agrari, Pla Especial de Son Busquets, vinculació a l'explotació agropecuària per a admetre nous habitatges en sòl rústic, les actuacions de dotació en Façana Marítima, limitació d'establiments públics en àrees de densitat limitada, localització d'aparcaments en tipologies d'habitatge unifamiliar, increments de densitat neta en un 17% per a millorar l'oferta d'habitatge protegit, regulació de cossos i elements sortints i increment de l'ocupació per a plantes soterrani i/o semisoterrani en habitatges plurifamiliars

Anàlisis.
1) Sobre la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà.
Resulta difícil comptar amb una regulació exhaustiva referent a determinats aspectes estètics de l'edificació i la urbanització. Per això, s'ha considerat necessari facultar a la CCHCP o la Comissió de Qualitat Urbana per a establir, degudament motivats, criteris específics de disseny degudament motivats en aspectes molt concrets relacionats amb els materials de la urbanització o enjardinament (article 10.1.2 apartat 8), amb la integració en la façana d'expressions artístiques en el Centre Històric (article 10.1.4 apartat 9) i col·locació de publicitat (article 10.1.7 apartat 10.5). D'igual forma, la intervenció reglada de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge és convenient per a aconseguir la finalitat de preservació del patrimoni històric, atès que l'aplicació de concretes normes de catalogació i edificació formulades com a conceptes jurídics indeterminats ("adaptació a l'entorn"), poden presentar indeterminacions o dubtes quant al seu abast i que necessiten ser aclarits mitjançant una correcta interpretació i aplicació de la norma al cas concret. No obstant això, la intervenció de la CCHCP i Comissió de Qualitat Urbana ha de ser motivada i fonamentada en la pròpia aplicació de la normativa del pla.
2) Sobre els Programes de Rehabilitació de Barris.
Per a revertir l'obsolescència urbana de determinats barris, la intervenció proposada se centra, majoritàriament, a promoure actuacions de rehabilitació edificatòria que requereixen obres complementàries d'urbanització. Un dels seus objectius prioritaris ha de ser evitar que les intervencions provoquin l'expulsió dels veïns i veïnes d'aquestes barriades, dinàmica que caracteritza els processos de "gentrificació urbana" que els fan atractius a la iniciativa privada. En conclusió, les intervencions urbanes a promoure han d'articular-se en instruments capaços de treballar en la millora de la ciutat existent a partir de filar de manera selectiva petits projectes, en lloc d'optar per grans intervencions, recorrent a l'experiència acumulada d'actuacions directes sobre l'edificació i, només si és necessari, a renovacions selectives i quirúrgiques. La coordinació de totes aquestes actuacions es proposa realitzar a través de Programes de Millora i Revitalització de Barris que seran els responsables de la seva definició concreta i la seva programació temporal.
Des del punt de vista instrumental, 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:
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. L'execució d'equipaments multifuncionals de barris en parcel·les qualificades com a dotacionals.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

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.

5. En el seu cas, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.

No obstant això, es proposa, incorporar en l'estudi econòmic i programació del pla una partida específica per a activar els Programes de Millora i Revitalització de Barri

3r) Altura d'habitatges unifamiliars en sòl rústic.

En relació amb la regulació de l'altura màxima admissible en habitatges unifamiliars en sòl rústic, es modificarà la redacció actual adoptant la regulació de l'article 6.1.5.

4) Parc Agrari i Son Busquets.

La figura de Parc Agrari és un instrument específic de la legislació agrària, que precisa l'elaboració d'un Pla de Gestió i Desenvolupament per part de l'òrgan de gestió. I una vegada elaborat aquest Pla de Gestió i Desenvolupament per l'òrgan de gestió, és quan -lògicament- ha d'elaborar-se el Pla Especial previst en l'article 123 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears. El nou Pla General possibilita que el Pla Especial sigui únic o que es formuli un Pla Especial per a cada àrea del Parc Agrari (sempre que tots dos responguin a un document d'Avanç que asseguri la seva deguda coordinació). Per això, no s'han elaborat fitxes específiques de Pla de Sant Jordi i d'Horta de Dalt. Correspon aquesta funció a l'òrgan de gestió del Parc Agrari en ocasió de l'elaboració del Pla de Gestió i Desenvolupament.

En relació amb l'actuació ARI-PE-01 SON BUSQUETS, és necessari aclarir que la conveniència d'incorporar ajustos a l'ordenació detallada del Pla Especial aprovat inicialment (2012) no es fa per iniciativa exclusiva municipal i que la incorporació de noves orientacions no suposa alteració dels paràmetres establerts en El Conveni de 23 de juliol de 2012 subscrit entre Institut d'Habitatge, Infraestructura i Equipament de la Defensa i l'Ajuntament de Palma de novació del Conveni de 13 d'octubre de 1998.

En aquest sentit, l'Administració General de l'Estat, en 2019 a través de la Direcció General d'Arquitectura, Urbanisme i Sòl va transmetre a l'Ajuntament la voluntat de poder convertir Son Busquets en una actuació emblemàtica de les noves polítiques d'habitatge i sostenibilitat del Ministeri de Foment.

Des d'aquest moment es comença a analitzar un ajust del Pla Especial aprovat inicialment poder generar un nou barri que ajudi a cobrir les necessitats d'habitatge de la ciutat, i especialment habitatge assequible protegit amb diferents maneres d'ús i gestió, així com permetre integrar activitats econòmiques (comerç, administratiu, etc.) a fi de que en el barri es generi diversitat social i misticitat d'usos per a aconseguir un espai de gran qualitat de vida tant en relació a les necessitats de les persones com a la sostenibilitat. En aquest sentit, es considera que l'aplicació dels principis de documents de referència com la Nova Agenda Urbana Espanyola o la Carta de l'Urbanisme Ecosistèmic (Carta per al disseny dels nous desenvolupaments urbans) poden ajudar per a assegurar el compliment d'aquells objectius.

En qualsevol cas, cal aclarir que el document de la revisió del Pla General aprovat inicialment el 27 d'octubre de 2021 respecta els paràmetres del Conveni de 23 de juliol de 2012 subscrit entre Institut d'Habitatge, Infraestructura i Equipament de la Defensa i l'Ajuntament de Palma de novació del Conveni de 13 d'octubre de 1998.

En el Conveni es disposa que l'ordenació detallada ha de realitzar-se mitjançant un Pla Especial, que l'edificabilitat total a atribuir (per a usos lucratius) és de 157.428 m² ensostro, resultat d'aplicar a la superfície de l'aquarterament (110.865 m²) l'edificabilitat de 1,42 m2t/*m2s. Per la seva part el nombre total d'habitatges previstos en el Conveni és de 831 habitatges (aplicació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de 75 habitatges/ha) totes destinades a algun règim de protecció pública. I que la superfície edificable mínima destinada a l'ús terciari (comercial, oficines, etc) és de 74.125 m2t. Finalment, es preveu que la cessió a l'Ajuntament serà el 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada lliure de càrregues d'urbanització.

Doncs bé, aquestes previsions del Conveni de 2012 són respectades en el document d'Aprovació Inicial del nou Pla General:

Així, l'edificabilitat total atribuïda en la Fitxa del document d'Aprovació Inicial de la revisió del Pla General per a l'Actuació de Transformació en Sòl Urbà 45-01 Son Busquets és de 157.492 m2t (per tant, respecta els 157.428 m2t del Conveni, sent bàsicament coincident, amb la prevista amb una diferència inapreciables, resultat dels mesuraments).

Igualment es respecta la densitat de 75 habitatges/hectàrea prevista en el Conveni de 2012, si bé en aplicar-se a la superfície de l'àrea objecte de reurbanització, dona com a resultat 897 habitatges (enfront dels 831 habitatges previstes en el Conveni). Finalment, en la Fitxa del Pla General aprovat inicialment s'estableix com a edificabilitat amb destinació a ús terciari 74.360 m², que respecta la xifra de 74.125 m² mínim del Conveni.

Ara bé, el que no obliga el Conveni és a considerar com a inalterable la concreta ordenació aprovada inicialment en 2012 del Pla Especial, perquè aquesta no va ser objecte de concertació i, a més, és un document l'elaboració del qual correspon a l'Ajuntament i s'ha constat que ordenació detallada proposada inicialment en 2012 ha quedat desfasada. I fins i tot menys obliga el Conveni a establir com a ordenació detallada en el Pla General i en el POD una ordenació detallada directa en l'àmbit de l'àrea de Son Busquets perquè aquesta ordenació detallada (tal com preveu el Conveni) ha d'establir-se mitjançant Pla Especial. Només en la hipòtesi que el Pla Especial hagués aconseguit l'aprovació definitiva podria accedir-se a la sol·licitud de la Secretaria d'infraestructura que la revisió del Pla General establís l'ordenació detallada ja aprovada, però aquest supòsit no ha succeït.

A més, en la Memòria d'Ordenació del Pla General, en el Capítol 11.3, l'àmbit de l'àrea de Son Busquets remesa a Pla Especial no es troba entre els àmbits de suspensió de tramitació d'instruments de desenvolupament del sòl urbà, i això, perquè no altera l'ús global previst en el PGOU 1998 (pàgina 548-549).

En qualsevol cas, en el document següent del Pla General s'explicitarà (en la Memòria) que res impedeix la continuïtat de la tramitació del Pla Especial de desenvolupament del PGOU 1998, sense perjudici que l'ajust de l'ordenació detallada als nous criteris consensuats amb l'Administració General de l'Estat, puguin requerir una nova informació pública del Pla Especial.

5). Habitatges vinculats a l'explotació agropecuària en SR-AT i SRG.

L'opció per admetre exclusivament habitatges unifamiliars en sòl rústic vinculades a explotacions agropecuàries és un objectiu del Pla General i el POD orientat a preservar els valors intrínsecs del sòl rural, evitant la seva desvirtuació amb la implantació indiscriminada d'edificacions residencials. A més, en el cas de les Àrees de Transició l'admissibilitat d'aquesta mena d'edificacions no s'ajusta al caràcter i finalitat atorgat per a aquestes àrees en el PTIM

6) Actuacions de Dotació en Façana Marítima.

En relació amb el AD 71-05, Aquesta Actuació Dotació té per objecte les parcel·les 1A.04 i 1B.04 identificades en el Modificat de Façana Marítima que es troben qualificades de SL1. Es pretén obtenir un equipament d'economia social, la consecució de nous espais per a oficines i activitats econòmiques i possibilitar la implantació d'un hotel de qualitat amb 180 places turístiques. Per a això, l'edificabilitat establerta en el planejament anterior en l'àmbit (18.500 m²) s'incrementa en 4.956 m2t, i queda fixada en 23.456 m2t total per a usos lucratius. L'edificabilitat amb destinació a ús residencial plurifamiliar es manté (5.550 m² edificabilitat; 55 habitatges); l'ús turístic s'incrementa en 1.650 m² (queda fixada en un total de 7.200 m²); els serveis terciaris i administratius es fixen en 10.706 m² en total. Aquest augment d'edificabilitat genera un

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

increment d'aprofitaments, per la qual cosa, l'actuació (a més de la millora del sistema d'espais lliures) queda vinculada a la cessió a l'Ajuntament de la nova illeta I-2/S0a que es genera amb una edificabilitat de 6.606 m² (sostre) amb destinació a usos administratius de caràcter privat i de 544 m² (sostre) amb destinació a equipament públic (en complex immobiliari) d'economia social per a enfortir la iniciativa del Districte d'Innovació.
No obstant això, tenint en compte la sol·licitud plantejada per la propietat, en la qual es manifesta la impossibilitat d'assumir les cessions establertes per l'ordenació del POD (document d'aprovació inicial) com a condicionant a una prèvia proposta de la propietat d'atribució de majors aprofitaments en parcel·la localitzada en sector Façana Marítima-Llevant, deu reconsiderés l'actuació, tret que s'expliciti l'assumpció de les càrregues.
En el cas de la AD 71-06 DIARI els objectius d'ordenació són la millora del nivell dotacional de la zona, potenciar la iniciativa del Districte d'Innovació amb nous espais per a oficines i, millorar la implantació dels usos residencials possibilitats amb l'increment dotacional. L'edificabilitat establerta en el planejament anterior (19.034 m²) s'incrementa en 3.966 m2t i s'altera la distribució de l'edificabilitat per usos. Aquest increment d'aprofitaments ha de suportar la càrrega d'augmentar el nivell dotacional. Igualment es vincula l'actuació a la cessió per a l'Ajuntament de 4.000 m2t amb destinació a usos administratius privats.
7) Regulació sobre establiments públics de l'article 2.2.3. del POD
Ja mitjançant la Modificació puntual del PGOU de 1998 aprovat 2017 establia límits a la a la implantació d'establiments públics en eixos cívics i carrers per als vianants, disposant una densitat màxima per a evitar la generació de noves zones acústicament contaminades, arran del fenomen de proliferació d'establiments de restauració i bars de músiques que havia experimentat diferents barris de Palma en els anys anteriors.

En aquesta modificació ja estableix; en primer lloc, una distància mínima entre establiments d'usos recreatiu de 200 metres (per a evitar les potencials aglomeracions excessives d'afluència de públic amb l'objectiu de prevenir molèsties acústiques als veïns); i en segon lloc, estableix una densitat màxima de tres establiments públics en un cercle de radi de 50 metres (equivalent a 3,82 establiments públics per hectàrea) en la zona C per a adoptar un equilibri i aconseguir una mixticidad d'usos i evitar la concentració excessiva d'establiments públics al llarg de l'eix cívic.

Aquesta regulació ja vigent és assumida pel POD i, al temps, és ampliada a la resta de zones residencials. I això perquè la generació de renous que provoca la concentració de persones per la implantació acumulada de bars i terrasses és objectiva i no es vincula a determinats llocs (com ocorre ara en els eixos cívics i carrers per als vianants. L'objectiu de prevenció de molèsties acústica ha de ser exigible en totes les zones residencials; igualment, la cerca de l'equilibri i mixticidad d'usos no pot ser exclusiu dels eixos cívics i carrers per als vianants; sinó que una vegada constatada la bondat de totes dues mesures, han de ser extrapolada al conjunt de zones residencials de la ciutat. L'experiència demostra una paradoxa: allí on s'han implantat mesures de tranquil·lització del trànsit i en el qual s'han adoptat mesures de conversió en zona de vianants (mesures destinades a reduir la contaminació atmosfèrica i acústica del trànsit de vehicles) han proliferat els establiments públics, especialment, els d'ús recreatiu, que han generat molèsties veïnals per increment de la contaminació acústica per renous (de persones i música) i, al temps, han impedit que usos comercials i d'oficines puguin implantar-se en aquests eixos cívics o per als vianants. Per això, ara que el POD assumeix l'objectiu d'implantació del model de superilleta com a mesura de recuperació de l'espai públic, és presumible que es generi el mateix fenomen de proliferació d'establiments públics generadors de renous i que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

impedeixen la mixticidad d'usos i, per això, és convenient generalitzar les dues mesures al conjunt de zones residencials de la ciutat.

8) Sobre el Quadre d'Usos núm. 3 i la limitació d'aparcaments en soterrani i semisoterrani en zones I, J K.
Es considera oportú admetre la present al·legació. En tipologies d'habitatge unifamiliar es proposa admetre l'aparcament en planta baixa i, també en l'espai lliure de parcel·la resultant de la reculada i/o la separació de l'alineació. En aquest apartat d'aparcament del Quadre nº3, s'ha produït un error, en reproduir la regulació del Quadre nº2. En tot cas, es proposa adoptar el criteri del Pla General vigent, tal com indica l'al·legació.
9 i 10) . Sobre les Comissions de Centre Històric i de Qualitat urbana.
Les qüestions plantejades en aquests apartats ja han estat analitzades amb la contestació realitzada en l'apartat primer.
11) Sobre l'increment del densitat neta del 17% per al seu destí a habitatge protegit.
La normativa del Pla General regula la possibilitat d'incrementar la densitat neta permesa en les zones d'ordenança del sòl urbà, sempre que l'increment del nombre d'habitatges sigui destinat a habitatge protegit. Cal advertir que es tracta d'una "possibilitat" oferta al propietari de la parcel·la concernida i no una "obligació" imposada pel Pla General. És a dir, es concep com una mesura complementària a l'oferta d'habitatge social que, de manera explícita, proposa el Pla General i el POD en les actuacions de transformació urbanística de reforma interior, renovació urbana, de dotació i de nova urbanització. A més, cal fer constar que aquest increment residencial no comporta cap augment de l'edificabilitat permesa, la qual cosa fa presumir que l'activació d'aquesta possibilitat per part de la iniciativa privada es produirà en conjuntures específiques vinculades amb situacions econòmiques estacionàries i/o depressives que arrosseguin a un alentiment del mercat immobiliari. Es tracta, per tant, d'una mesura anticíclica que busca mantenir el pols de l'activitat econòmica en moments necessitats d'això i que, a més, aquest incentiu compleixi amb l'objectiu de l'interès públic i social en afavorir la musculació de l'oferta d'habitatge assequible a la ciutat.
És evident que aquesta mesura no pot aconseguir resultats espectaculars, però introdueix millores en la situació actual, en aprofitar que a la ciutat existent es pugui optimitzar la densitat neta per a ampliar l'oferta d'habitatge protegit. El percentatge de reducció del 17% en l'índex d'intensitat residencial no és arbitrari. El nou Pla no pot baixar de manera significativa aquest índex perquè això faria incrementar la població residencial (teòrica) en les zones consolidades (almenys en 90%), per sobre del límit admès per l'article 37 de la LUIB (increment demogràfic); el 17% establert és el resultat de considerar que en el PGOU la ràtio per habitatge és de 3 persones i ara, en la nova legislació, és 2,5 persones per habitatge, per tant, suposa baixar un 17%.

12) Sobre limitació de cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure regulada en l'article 3.1.11 del POD. L'al·legació es pregunta quina és la justificació.
Doncs bé, la nova regulació que estableix limitacions als cossos volats respon a la sol·licitud del departament de Parcs i Jardins que ha exposat la problemàtica de l'actual regulació que impedeix el desenvolupament de l'arbratge de la ciutat.

13) Sobre l'increment d'ocupació del 25% per a plantes soterrani i semisoterrani en zones d'ús principal residencial plurifamiliar.
Precisament, contra l'al·legat en aquest apartat, l'ocupació addicional d'un 25% en planta soterrani o semisoterrani el que pretén és incrementar la superfície destinada a aparcament per

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

a, d'una banda, evitar la segona planta de soterrani o semisoterrani i, per un altre, garantir un percentatge mínim de superfície permeable en l'espai lliure de la parcel·la.

Conclusió.
Es proposa desestimar parcialment aquesta al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23086

Síntesi.

Segons l'entitat al·legant el nou PGOU de Palma sotmès ara a exposició pública, no establert mecanisme cap, ni de caràcter urbanístic, ni econòmic, ni fiscal, ni qualssevol un altre, *"que permeti complir el que es disposa en la D.A. QUARTA de la Llei pel Dret a l'Habitatge aprovat en Consell de Ministres d'1 de febrer de 2022 que disposa que en la reserva de sòl per a habitatge protegit, tal com disposa el PGOU de Palma sotmès a al·legacions, que és l'administració competent en matèria d'urbanisme, no s'arbitren els mecanismes de compensació pertinents. Tals mecanismes, no resulten contemplats pel PGOU de Palma, i poden tenir conseqüències molt greus per al sosteniment dels comptes públics de l'Ajuntament de Palma, per a la seguretat jurídica de les noves promocions i per a la transparència en l'arbitri de la necessària i absent regla de compensació."*

Anàlisi.

Cal precisar que la Disposició a què es refereix l'al·legació no és la Disposició Addicional Quarta sinó la Disposició Final Quarta del Projecte de Llei pel dret a l'habitatge. Aquesta DF Quarta ve a indicar que:

"U. Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 20, que queda redactada de la següent manera: «b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa. Aquesta reserva serà determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb ella, pels instruments d'ordenació, garantirà una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i comprendrà, com a mínim, els terrenys necessaris per a realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que vagi a ser inclòs en actuacions de nova urbanització i el 10 per cent en el sòl urbanitzat que hagi de sotmetre's a actuacions de reforma o renovació de la urbanització. A fi d'aconseguir la reserva de sòl establerta en el paràgraf anterior sobre sòl urbanitzat no sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, les administracions competents en matèria d'urbanisme arbitraran els mecanismes de compensació pertinents. No obstant això, aquesta legislació podrà també fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats Municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social."

Com a primera qüestió ha d'indicar-se que la regulació a què es refereix l'al·legació no està vigent, sinó que és un projecte de llei (aprovat en Consell de Ministres al febrer de 2022), que com a tal no té executivitat. Per això, no es poden preveure mecanismes fiscals, econòmics o d'un altre tipus com indica l'al·legació. En qualsevol cas, ha d'advertir-se que el planejament no pot establir mesures fiscals.

D'una altra part, la redacció de la D. Final Quarta del Projecte de Llei pel dret a l'Habitatge ha sofert alteracions des que es van conèixer els primers esborranys d'Avantprojectes. Finalment, d'aprovar-se la llei amb el contingut del projecte de llei, la DF Quarta no suposarà cap modificació substantiva del règim actual de l'apartat 1 de l'article 20 TRLSRU; això és que en les actuacions de transformació és necessari reservar per a algun règim de protecció pública; que la reserva serà establert per la legislació urbanística autonòmica, disposant com a mínim els terrenys necessaris per a realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que vagi a ser inclòs en actuacions de nova urbanització i el 10 per cent. I la novetat, està en el fet que la legislació autonòmica també pot habilitar que per a aconseguir aquesta reserva en sòl en sòl urbanitzat no sotmès a actuacions de transformació, s'habilitaran els mecanismes de compensació pertinents.

519

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Doncs bé, el projecte de llei no està vigent, i quan ho estigui, serà necessari que la legislació autonòmica estableixi en quins supòsits també cal establir una reserva en sòl urbanitzat no sotmesos a actuacions de transformació, per a això s'han d'arbitrar els mecanismes de compensació. Per tant, aquesta possible reforma no pot inhabilitar les propostes realitzades en el PG aprovat inicialment.

Ordinàriament, les reserves d'habitatges han d'establir-se en les actuacions de transformació urbanístiques, en les quals és possible establir mecanismes de compensació, en comptar en el procés de gestió i execució amb un projecte de distribució de beneficis i càrregues. El Projecte de Llei esmentat, pretén estendre la possibilitat d'establir reserves en sòl urbanitzat quan les reserves en actuacions de transformació no siguin possibles i sempre amb la garantia de compensació (que és el requisit que es dedueix de les consideracions que fa en els seus raonaments la STC 16/2021, de 28 de gener en el recurs d'inconstitucionalitat interposat respecte dels Decrets llei del Govern de la Generalitat de Catalunya 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, i 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica l'anterior, i l'acord del Parlament Catalunya de convalidació del Decret llei 1/2020).

En qualsevol cas, ha d'indicar-se que el nou Pla, en la seva proposta d'aprovació inicial, en les actuacions de transformació ja aconsegueix una reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública (com a terme mitjà) del 44% en les actuacions de transformació. En concret, en actuacions de transformació es fa una oferta de 7.941 habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública en el total de 17.980 de nous habitatges (en sòl urbanitzable i actuacions de transformació de l'urbà); és una ràtio del 44,16%, superior al mínim legal (30%).

A més, el nou planejament general qualifica 1.291 habitatges protegits en solars no sotmesos a actuacions de transformació, que són actuacions edificatòries immediates; en gran manera parcel·les de titularitat pública.

Tot això vol dir que si el projecte de llei finalment arriba a aprovar-se amb l'actual redacció i, posteriorment, la LUIB estableix un reserva mínima en sòl urbanitzat no sotmès a actuacions de transformació, el nou Pla estableix una situació de partida que permetrà recepcionar les noves exigències.

En aquest sentit, cal indicar que en la normativa del nou planejament general en tramitació es fomenta (establint les pertinents compensacions) la localització d'habitatge protegit en parcel·les de sòl urbanitzat, reduint l'índex d'intensitat edificatòria.

Contestació.

Per tot l'exposat, es proposa desestimar l'al·legació formulada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23092

Síntesi.
L'al·legació sol·licita l'esmena de deficiències en l'ordenació estructural del sòl urbanitzable en matèria de densitat i càlcul de l'aprofitament mitjà. Al temps, posa en dubte que els usos previstos en el sector SUB 52-01 SON CASTELLO SUD, donin compliment a les determinacions del PTIM.

Anàlisi.
1r) Sobre les densitats adoptades en els sectors de sòl urbanitzable.
El principi de la compacitat ha de concretar-se en la implementació de dos criteris bàsics:
1. La contenció en el consum de nou sòl urbanitzable; és a dir, aplacar, inhibir i dominar la propensió a l'excessiu creixement de la ciutat que ha caracteritzat el planejament general de dècades enrere. Per a això, es considera imprescindible avaluar, prèviament a prendre decisions sobre noves extensions urbanes, l'oferta residencial vinculada als solars vacants existents a la ciutat consolidada, al parc residencial buit i infrautilitzat i a les actuacions de renovació-transformació proposades.
2. Adoptar una densitat eficient, entenent que tal decisió no pot esdevenir d'un exercici merament quantitatiu, de "aritmètica urbanística", sinó que ha de substanciar-se en una reflexió pausada i rigorosa sobre la "convivencialitat de l'hàbitat resultant". És a dir, a l'hora de procedir a assignar la densitat a una actuació de nova urbanització cal preguntar-se sobre el nombre de persones necessari per a afavorir les relacions intersubjectives i optimitzar el funcionament dels equipaments, dels espais públics d'estàncies, dels comerços de proximitat i del transport públic. Aquesta concepció de la densitat guarda estreta relació amb les reflexions de l'arquitecte alemany Thomas Sieverts quan afirma que «existeixen tres tipus de densitat: la material (que remet al volum edificable en una determinada àrea), la densitat espai-visual (concepte nuat a una configuració espacial on la disposició edificatòria convoca un ús intens de l'espai públic) i la densitat social». Doncs bé, aquest autor conclou que la qualitat social d'un espai no ha tant de veure amb la densitat material o absoluta com amb l'organització espacial resultant de l'ordenació detallada.
A més, no hem de perdre de vista que la densitat és un factor important que influeix decisivament en la ideació d'un model urbà sostenible constituint, al temps, un llindar mínim de referència per a proporcionar, en termes de sostenibilitat econòmica, determinats serveis públics.
Doncs bé, atesos aquests principis bàsics, el Pla General de Palma, a l'hora de prendre decisions sobre la densitat residencial a establir en un determinat sector de sòl urbanitzable, ha tingut en compte les següents consideracions:
1. No existeix una densitat residencial universalment vàlida. Cada cas requereix una anàlisi particularitzada i un resultat diferent. Per això, ha d'adoptar-se com a directriu bàsica el que podríem definir com a "densitat contextualitzada". És a dir, són les condicions del contorn urbà adjacent i/o del suport territorial les que han d'inferir l'adopció d'un determinat paràmetre de densitat residencial. Aquesta directriu és la que ha comportat l'adopció de densitats diferencials, respecte del valor mitjà, en els sectors de SUB 14-01, SUB 24-01, SUB 81-01 i SUB 82-01.
2. El mateix paràmetre de densitat pot donar lloc a diferents resultats segons el model d'ordenació a promoure. Per això, és imprescindible adoptar una metodologia projectual probatòria del model urbà a induir per a determinar el valor de la densitat, més que aplicar un determinat valor numèric apriorístic. Això ha esdevingut l'establiment, per a cada sector de sòl urbanitzable, d'ordenacions orientatives indicatives de les directrius i objectius d'ordenació a desenvolupar pels preceptius Plans Parcials
3. La densitat ha de ser mesura en la seva àrea o sector, però cal a més considerar la densitat del conjunt del municipi per a poder valorar adequadament l'impacte en el model global d'una actuació urbanística concreta. Així, la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,1641 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada. Això implica que el creixement proposat manté les constants vitals del teixit urbà existent, preservant el seu compacitat en evitar la conformació d'una perifèria suburbanitzada de baixa densitat.

En definitiva, l'estratègia seguida pel nou Pla General en l'ordenació del sòl urbanitzable ha permès certificar la seva aposta per la compacitat i diversitat urbanes com a principis rectors del model de ciutat establert. Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquests principis és el "efecte compactació" produït. Efectivament, el "índex d'expansivitat urbana" -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General (313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador d'expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

2n) Sobre la funcionalitat mixta terciari-residencial del sector Son Castelló Sud i la seva adaptació al PTIM.

La Modificació del PTIM de 2011 va incorporar (entre altres) l'AIP III. Connexió Palma- Marratxí. Entorn del Torrent Gros. La justificació d'aquesta decisió va ser la següent:

*"La manca de coordinació entre els planejaments urbanístics dels dos municipis i les diferents etapes històriques d'urbanització han generat una discontinuïtat de trames urbanes i estructures territorials dels diferents assentaments, ja sigui d'un mateix municipi com entre ells. Aquesta situació ve agreujada per les discontinuïtats físiques que representen la traça del torrent *Gross, límit entre els municipis, i les diferents vies de comunicació de caràcter territorial, escassament integrades en l'entorn. En últim terme la presència d'usos marginals ha acabat de conformar un desenvolupament territorial fragmentari i fortament desestructurat, que necessita d'una ordenació integral per a millorar, recuperar i requalificar positivament el seu paisatge."*

No es desconeix que en l'Annex del PTIM relatiu a l'AIP III, a més d'establir objectius, principis rectors i directrius d'ordenació, disposa "Determinacions Particulars" per a alguns àmbits.

Un dels àmbits amb aquestes Determinacions Particulars és el SUNP/52-01 "Son Castelló Sud", assenyalant en la fitxa de l'Annex del PTIM: "la prohibició d'usos diferents als vinculats al sector terciari, públics o dotacionals".

Respecte a aquesta prohibició cal indicar que la mateixa és congruent amb la determinació del PGOU de 1998 que disposava els usos incompatibles per al sòl urbanitzable no programat, en aquest cas, es pretenia destinar a serveis terciaris l'àmbit del SUNP/52-01; el seu destí era ser l'ampliació del Polígon Son Castelló. Ocorre que les determinacions establertes en el PGOU 1998 per al SUNP 52-01 han estat eliminades a conseqüència de l'efecte de la classificació com a sòl rústic que deriva de l'entrada en vigor de l'article 3.1 a) del Decret llei 9/2020, de 25 de maig.

Per això, l'abast i vinculació de la determinació particular de l'Annex del PTIM ha de ser interpretada en aquest nou context. El Nou Pla realitza un diagnòstic diferent al PGOU de 1998 i que, en bona part, és coincident amb la justificació de la delimitació de l'AIP III pel PTIM i, a més, és congruent amb els objectius, principis rectors i directrius d'ordenació.

Un dels objectius principals del Nou Pla és reconduir l'estructura urbana generada més enllà de la Via de Cintura que es presenta com fragmentada, fracturada per les infraestructures i amb una acusada escassetat de diversitat soci-funcional, la qual cosa provoca en un increment de les distàncies a recórrer quotidianament per la ciutadania i una excessiva mobilitat motoritzada.

El sector Son Castelló Sud es troba localitzat al costat del límit meridional del Polígon Son Castelló i en contacte, a llevant, amb el barri de Sa Indioteria Sud. Aquesta situació funcionalment diversa ha conduït a promoure un canvi en l'ús global terciari industrial previst en el Pla General vigent. I això, perquè, cas de mantenir-se la mono funcionalitat actual, es produirien problemes de cohabitació en el contacte amb la zona residencial, que es veuria afectada, a més, per les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

disfuncions adherides a l'intens trànsit motoritzat que provoquen les activitats productives i/o terciàries.

Per això, el nou Pla General (en el seu document d'aprovació inicial) ha adoptat una posició més conseqüent amb aquesta diversitat situacional i proposa l'atorgament al sector d'un ús mixt terciari-residencial impedint, al temps, la materialització de funcions industrials incompatibles amb la proximitat d'usos residencials. Amb això, s'aconsegueixen dos objectius bàsics: (a) d'una banda s'aprofita la indubtable potencialitat, per al desenvolupament de funcions terciàries, proporcionada per la presència de l'actual Polígon Són Castelló i l'òptima accessibilitat inferida per l'enllaç amb l'Autovia d'Inca, i (b) d'altra banda, s'aconsegueix rematar la vora urbana inconclusa del barri de Sa Indioteria Sud i, des del principi de la dotació creuada, millorar els seus estàndards dotacionals.

Per a donar d'efectivitat a aquesta condició urbanística dual, l'ordenació detallada a establir pel preceptiu Pla Parcial, haurà de desenvolupar els objectius d'ordenació explicitats en la Memòria Justificativa del Nou Pla General.

El Nou Pla pretén que el sector faci la transició pacífica entre la zona residencial actual i les àrees d'activitats econòmiques. No pot obviar-se que entre els objectius i directrius de l'AIP III es troben la previsió d'àrees de millora urbana i de reforma interior de teixits urbans existents; és a dir, l'objectiu de millorar les condicions de les zones residencials existents.

Finalment ha de tenir-se present que el contingut de les "Determinacions Particulars" de l'Annex III no té la mateixa força vinculant que els objectius, principis rectors i directrius d'ordenació. Això es dedueix amb claredat de la redacció donada a la Disposició Transitòria Desena del PTIM que establia un termini de 2 anys per a la formulació del Pla Especial, transcorregut els quals decauria automàticament la suspensió de la tramitació d'instruments i projectes, podent a partir de llavors formular-se instruments que legitimessin la transformació urbanística del sòl previ informe favorable del Consell de Mallorca sobre la seva compatibilitat "amb els objectius, principis rectors i directrius d'ordenació" de cada AIP, sense arribar a aconseguir a les "Determinacions Particulars" (en gran manera, en el cas del SUNP/52-01, vinculades al PGOU 1998).

No obstant això, l'anterior és veritat que en la III Modificació del PTIM actualment en tramitació s'ha ratificat el contingut dels principis, directrius i determinacions particulars, mantenint la mateixa redacció respecte al Sector de sòl urbanitzable de Son Castelló Sud. Això farà que (en el moment d'aprovació definitiva d'aquesta III Modificació del PTIM) es tornen a ratificar les determinacions particulars de l'AIP III, per això, i amb la voluntat d'eliminar inseguretats, en la següent fase del Pla General s'eliminarà la proposta d'ús residencial (que no tenia el caràcter d'ús principal) i s'establirà com a ús exclusiu el de serveis terciaris i descartant també l'ús industrial, d'aquesta manera també s'aconsegueix l'objectiu d'assegurar una transició pacífica entre l'actual Polígon de Son Castelló i Sa Indioteria.

En conseqüència, el Nou Pla pretén redefinir el destí de Son Castelló, sense abandonar la seva essència d'espai per a activitats econòmiques pretén evitar que sigui "un altre polígon industrial assegurant una transició pacífica amb les zones residencials.

3r) Sobre l'establiment dels Aprofitaments mitjans en el sòl urbanitzable.
Segons regula l'article 24 de la LUIB per a cada àmbit de les actuacions de nova urbanització en el sòl urbanitzable i de les actuacions de renovació urbana en el sòl urbà, es determinarà l'aprofitament mitjà (ua/m² de sòl), que serà el quocient de dividir l'aprofitament objectiu

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'aquest àmbit, per la superfície total de l'actuació urbanística (m² de sòl), descomptades, en el seu cas, les superfícies corresponents als sòls dotacionals públics preexistents que mantinguin aquesta qualificació pel nou planejament. Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m² de sostre) es determinaran per referència a l'ús característic, que serà el que disposi de major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigni el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre). Ara bé, cal referir que aquest valor unitari és diferent, en correspondre a diferents valors de repercussió de sòl, en cadascuna de les Àrees de Repartiment establertes en el Pla General. Per això, no pot comparar-se de manera unívoca el valor obtingut per a l'aprofitament mitjà en cadascuna d'elles. Per a determinar el valor bàsic de repercussió de cada ús característic s'ha realitzat un Estudi de Mercat incorporat com a Annex al Pla General i el POD. En qualsevol cas, la comparació dels Aprofitaments Mitjans de les àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial no pot realitzar-se amb la simple comparació de l'índex valor resultant com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic que en cada àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant, entre els diversos sectors i àrees de repartiment, no és idèntic. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.

D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor econòmic que valora aquest ús en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat.

Conclusió.

Sobre la base de la fonamentació exposada, es desestima la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23098

Síntesi.
L'al·legació s'estructura en diversos apartats en els quals es realitza un recorregut per diverses determinacions del Pla General en matèria d'habitatge, sobre les que manifesta el seu total desacord sol·licitant que es procedeixi a la seva esmena. A continuació es realitza l'anàlisi detallada de les qüestions plantejades

Anàlisis.
1r) En relació al creixement demogràfic i l'oferta d'habitatges.
Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals de creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants; és a dir, el 14,82%. En aquest sentit, cal fer constar que el creixement absolut de població que resulta d'increment interanual contemplat (0,66%) coincideix substancialment amb l'estimat per l'INE (el 14,9%) per al conjunt de les Illes Balears en el període 2018-2035.
Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.
Sobre la base d'aquestes consideracions, el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040, partint de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.
D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

L'al·legació afirma que l'oferta d'habitatges contemplada per Pla General presenta un dèficit de 24.800 habitatges en considerar que el creixement demogràfic serà superior al deduït de l'estudi prospectiu realitzat, qüestió amb la qual no s'està d'acord.

Doncs bé, si convenim que l'ordenació proposada pel Pla General a la ciutat existent ha revelat les seves màximes potencialitats i capacitats de transformació qualitativa (ajustades a la realitat actual de la ciutat), la incorporació d'aquesta oferta residencial suplementària, comportaria, inevitablement, ampliar la superfície classificada com a sòl urbanitzable, la qual cosa entra en contradicció amb el principi d'aconseguir un model de ciutat compacta, contínua i complexa. Efectivament, utilitzant com a referència la densitat mitjana proposada pel Pla General en el sòl urbanitzable d'ús característic residencial -47,35 habitatges/hectàrea-, per a donar cobertura a les necessitats suplementàries exposades en l'al·legació es necessitaria incrementar la superfície de sòl urbanitzable en 523,76 ha. És a dir, caldria augmentar el sòl destinat al creixement urbà (313,5463 ha) en un 167% la qual cosa resulta, sens dubte, no solament insostenible -en relació a la capacitat de càrrega del territori- sinó d'impossible contemplació ja que s'incomplirien els límits al "creixement no vinculat" regulats en la Norma 6 del PTIM.

Finalment, en relació a les deficiències detectades en les dades emprades per a diagnosticar determinats aspectes en la Memòria Social, cal comentar el següent:

a. Les dades sobre els metres quadrats construïts del període 2000-2009 tracten d'evidenciar els desajustaments causats pels paràmetres d'edificabilitat del PGOU del 98, en fomentar la construcció d'habitatges d'una grandària molt superior a les necessitats. Així, s'aporta una dada reveladora: el 45,2% dels habitatges construïts en la primera dècada del segle XXI ha estat de superfície superior a 120 m², valor clarament desajustat respecte a les necessitats de formació de llars la tendència de les quals marca un clar predomini de les llars unipersonals i els constituïts per dues persones.
b. Les dades referides a l'alimentació, s'han utilitzat per a evidenciar una evolució positiva dels hàbits de consum de la població de les Illes Balears utilitzant, per a això, les últimes dades oficials disponibles que es refereixen al bienni 2012-2014 (veure taula de la pàgina 81). No pot pretendre's que un document urbanístic, com un Pla General, realitzi una actualització estadística exhaustiva sobre una qüestió l'única finalitat de la qual és revelar una evolució tendencial d'efectes beneficiosos per a la salut dels palmesans. El realment important, de cara a avaluar la idoneïtat d'aquestes dades, és contrastar la incidència del model de ciutat contemplat en el Pla General en aquesta matèria. Així, el foment de la mobilitat no motoritzada, l'aposta per la "ciutat dels quinze minuts", la consideració de Palma com una "ciutat verda" o la implementació d'iniciatives tan rellevants, per a impulsar un agricultura ecològica de proximitat, com el Parc Agrari són accions reveladores de la ferma aposta del Pla General per desenvolupar un urbanisme que impacti positivament en la salut de les persones.
c. L'estudi dels equipaments -generals i locals- educatius està referit als existents en l'actualitat i, a partir d'això, s'avancen directrius per a resoldre les deficiències detectades en matèria de distribució d'aquesta oferta dotacional, especialment en les zones perifèriques.
d. Són errònies les apreciacions en relació amb les dades sobre integració en el mercat laboral, els accidents de trànsit o l'ús d'eines tecnològiques. En el cas concret de la integració laboral la dada de 2006 s'utilitza com a referència comparativa amb la situació actual on s'ha observat un increment de la població no activa des del 43,8% d'aquest any a una mica més del 50%.

En tot cas, cal fer constar que la pretensió d'incloure el diagnòstic d'aquestes qüestions en la Memòria Social ha estat aportar una visualització genèrica i global sobre la situació de determinats paràmetres socials que ajuden a comprendre la problemàtica existent a Palma amb la finalitat d'aportar solucions adequades en el Pla General. La seva finalitat no pot ser, en el marc de la formulació d'un instrument de planificació d'aquestes característiques, realitzar un estudi monogràfic exhaustiu de cadascun d'aquests aspectes. Per això, per a la seva

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

consideració, s'ha recorregut a analitzar les fonts documentals i institucionals accessibles més actualitzades i, sobre la base d'elles, inferir tendències. A més, cal fer constar que la seva integració en la Memòria Social comporta indubtables millores suplementàries respecte al contingut substantiu exigible a aquest document, que apareix regulat en l'apartat 3 de l'article 39 de la LUIB, el tenor literal de la qual és: la memòria social del pla general municipal serà el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també formarà part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixin atenció específica, com ara les persones immigrants i les persones majors, a fi que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

2n) Sobre el càlcul d'habitatge buit i la seva integració en l'oferta residencial.

Per al càlcul de l'habitatge buit no s'ha emprat, com afirma l'al·legació, la dada estadística provinent del Cens d'Habitatges de l'INE (any 2011). Aquesta apreciació és errònia ja que, per al seu càlcul, s'ha estudiat el total d'habitatges existent en l'actualitat que presenta un consum d'aigua nul o baix ja que cal presumir que l'habitatge no està habitada quan la mateixa no compti amb contracte de subministrament d'aigua o d'electricitat o present nul o escàs consum de subministraments, calculats amb base en la mitjana habitual de consum per habitatge i per any. Aquests valors han estat facilitats per la companyia subministradora que prestin servei a Palma, si bé, a falta d'informació més específica, podrà considerar-se com deshabitada aquell habitatge en la qual els consums d'aigua i electricitat siguin inferiors a 0,21 m³ per habitatge i mes o 2,47 m³ per habitatge i any.

D'aquest estudi s'ha obtingut una xifra de 7.852 habitatges buits o deshabitades. Aquesta xifra s'ha incrementada amb el nombre d'habitatges visats en 2018 (1.102 unitats) i 2019 (1.121 unitats) que, cal presumir, encara no han aconseguit contractes de subministrament (bé perquè encara estiguin en procés d'execució o bé, perquè no hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat o primera utilització). Sumen 2.223. En conseqüència, es conclou que, en l'actualitat, existeixen un total de 10.075 habitatges buits amb capacitat per a absorbir una part de la demanda dels pròxims 20 anys.

A aquesta xifra cal afegir la resultant dels habitatges que s'alliberaran per taxa de defunció o trasllats a Centres de la Tercera Edat. Per a la seva estimació s'ha emprat l'Estudi sobre "Estimació de les necessitats d'habitatge 2011-2021", elaborat pel catedràtic Julio Vinuesa Angulo (2012:56), on s'afirma que la intensitat del flux de desaparició anual de llars, sobre la base de les previsions demogràfiques futures, estarà entorn de les 45 llars per cada 1000 habitants de 75 o més anys. A Palma -en l'horitzó de l'any 2040- anirà aconseguint aquesta edat la població que, en l'actualitat, té més de 55 anys; és a dir, 124.257 persones. Aplicant aquest indicador, s'estima que podran alliberar-se, al llarg de la vigència del Nou Pla General, un total aproximat de 11.160 habitatges.

En conclusió, de la demanda total d'habitatges calculada -53.218 -el 39,90% -21.235 unitats- quedarà resolta mitjançant l'optimització del parc existent, restant un número de 31.983 habitatges a satisfer en nova edificació.

La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució. En efecte, el document del Pla General aprovat inicialment, de conformitat amb les disposicions de la LUIB, la Llei 5/2018, de 19 de juny i el TRLSRU 2015 ha pres en consideració el parc d'habitatge desocupat que previsiblement es disposarà, en el període programat del nou pla, de manera que una part de les necessitats d'habitatge es cobreixi amb aquest parc. Cal recordar que ara els poders públics compten amb mesures per a fomentar la posada a la disposició de l'habitatge

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

buit ja sigui amb mesures positives o amb mesures coercitives a fi de garantir el compliment de la funció social de qualsevol habitatge.

Així, un dels objectius de la Llei d'Habitatge de la Comunitat Balear és fer efectius els controls dels habitatges buits i millorar i vehicular el seguiment de les polítiques públiques de mobilització de l'habitatge desocupat per a activar la seva funció social, per a això crea el Servei d'Habitatge Desocupat. La llei opta per establir que l'habitatge desocupat mereix l'aplicació de les diverses mesures administratives de foment de la seva ocupació. Aquestes mesures, atès que són beneficioses per als titulars dels habitatges, no requereixen procediments complexos per a posar-les en marxa; només fa falta que siguin explícitament ofertes a tota mena de propietaris quan es detecti que un habitatge pot estar desocupada.

En aquest sentit la Llei 5/2018 de 19 de juny, estableix en l'article 5 que el dret de propietat d'un habitatge s'exercirà d'acord amb la seva funció social en els termes que estableixen aquesta llei i la resta de normativa que sigui aplicable. En l'apartat 2, s'aclareix que es considera que s'incompleix la funció social de l'habitatge, entre altres, en els següents suposats: "b) Quan l'habitatge, l'allotjament o l'edifici d'habitatges estigui desocupat, en els termes que estableix aquesta llei". En l'article 36 es defineix l'habitatge desocupat com la que roman deshabitada de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que justifiqui la seva desocupació, "segons estableix aquesta llei i la normativa de desenvolupament". Després d'aquesta definició la Llei d'Habitatge de les Illes Balears crea un registre d'immobles deshabitats.

En concret, l'article 37 de la Llei d'habitatge de les Illes Balears regula les següents mesures per a evitar situacions de desocupació:

a. El foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a poder ser llogades.
b. Els programes de cessió dels habitatges desocupats a l'administració pública a fi que les gestioni en règim de lloguer mitjançant un acord respecte a les condicions de la cessió i el pagament de la renda.
c. Mesures de caràcter fiscal.

En aquest sentit, l'article 42 possibilita la cessió de la gestió dels habitatges desocupats de les grans forquilles d'habitatges desocupats .

Si l'oferta total del Pla General es concretés en "nou habitatge" difícilment tindrà cabuda la implementació de mesures d'aquest perfil que, en absolut són contràries a l'article 33 de la Constitució tal com s'afirma en l'apartat Tercer de l'al·legació.

Finalment, indicar que no són poques les legislacions i documents institucionals que avalen aquesta decisió del Pla General: l'optimització del parc immobiliari existent a la ciutat és un criteri d'ordenació imprescindible per a evitar "temptacions expansives". Vegem com integren aquest criteri les lleis que regulen l'ús del sòl i l'activitat d'ordenació urbanística:

a. El marc legislatiu estatal vigent en aquesta matèria -refós en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU/2015)- inclou, entre els principis que han de regir un desenvolupament territorial i urbà sostenible regulats en el seu article 3, la utilització del sòl conforme a l'interès general. Per a això, disposa la necessitat de protegir el medi rural, preservant els valors del «sòl innecessari o in-idoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística».

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

b. En matèria d'urbanisme, la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB/2017), en el seu article 3.2.a) regula que les polítiques públiques hauran de contribuir a «materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà».

c. En matèria d'habitatge, la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, en l'article 2 estableix com a principi rector de la política d'habitatge de la comunitat autònoma: "Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma, la renovació, l'accessibilitat i la sostenibilitat del parc públic i privat d'habitatges, en el marc d'un habitatge digne i adequat."

3r). Sobre l'oferta d'habitatge protegit i els allotjaments dotacionals.

En primer lloc, destacar la sorpresa que causa la manifestació de la "forta intervenció en el mercat de control de preus" que pot causar el "alt percentatge d'habitatges protegits que preveu el Pla General". Podria deduir-se que l'entitat al·legant considera convenient reduir l'oferta d'habitatge assequible amb la finalitat de fomentar l'habitatge lliure, evitant establir restriccions al funcionament del mercat immobiliari. Aquest posicionament de l'al·legació no es correspon amb la situació de l'habitatge en la Comunitat Autònoma balear que es descriu en l'Exposició de Motius del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOCAIB de 5 de març de 2020):

"Les dificultats en l'accés a l'habitatge afecten els sectors de població més desfavorits, però no únicament a aquests. S'estenen cada vegada més entre la classe mitjana, al no existir un mercat, ni de compra ni de lloguer, assequible. La millora de la conjuntura econòmica no s'ha traslladat a les famílies en la mateixa mesura, mentre que la propietat del parc d'habitatges continua experimentant un procés de concentració molt acusat des de la passada crisi econòmica. Existeix una escassetat generalitzada d'habitatge a la qual no està donant una adequada resposta el mercat: la demanda creixent unida a una oferta reduïda, han imposat un increment significatiu de preus, tant en els de compravenda com, d'una forma encara més intensa, en el mercat de lloguer. La iniciativa privada, per una pluralitat de factors, no ha aconseguit mantenir un ritme de construcció d'habitatge equiparable al creixement de la demanda, per la qual cosa es fa necessari un major esforç del sector públic. En concret, la construcció d'habitatge protegit d'iniciativa privada, que està subjecta a preus màxims, està pràcticament paralitzada, la qual cosa fa encara més necessari incrementar el parc públic d'habitatge protegit en règim de lloguer social per a atendre aquestes necessitats creixents."

Enfront d'aquesta opinió, els dèficits històrics de la política d'habitatge desenvolupat, no sols a les Illes Balears, sinó en el conjunt d'Espanya ha d'impulsar un canvi de rumb cap a l'afavoriment de l'habitatge social, millorant l'assequibilitat d'amplis contingents de població -tradicionalment desabastits pel mercat d'habitatge lliure- donant compliment, amb això, a l'article 47 de la Constitució Espanyola. En aquest sentit, l'article 22 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Balear estableix que les administracions públiques de les Illes Balears garantiran el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears i que es regularan per llei les ajudes per a promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres i en aquest cas les ajudes estiguin justificades. Al temps, entre els principis rectors de la política d'habitatge de la comunitat autònoma de les Illes Balears regulats en l'article 2 de la Llei 5/2018 d'habitatge, destaca fer efectiu el dret d'accés dels ciutadans de les Illes Balears al gaudi d'un habitatge digne, adequada, accessible i assequible, i a la millora de la seva qualitat de vida, amb l'adopció de les mesures necessàries per a afavorir l'equitat social i per a eliminar els obstacles que ho

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

impedeixen, així com per a garantir la dimensió social que cal atorgar a les polítiques d'habitatge. Per a això, resulta imprescindible aconseguir un parc públic i privat d'habitatges suficient.

Preus prohibitius, demanda insatisfeta, població desnonada o gentrificació d'àrees centrals i barris històrics conformen els senyals d'identitat del problema de l'habitatge en moltes ciutats espanyoles entre les quals, sens dubte, es troba Palma. En la seva configuració conflueixen sol·licitacions de divers tipus entre les quals destaquen, per sobre d'unes altres, la dependència del finançament creditici per a accedir a la seva tinença en propietat i la pujada de preus que afecta tant la compra com al lloguer en el mercat lliure. El problema primari de l'habitatge, per tant, és el de l'accessibilitat; això és, «el de la intensitat dels pagaments periòdics precisos per a poder mantenir la seva ocupació, mesura en termes relatius respecte de la renda disponible familiar»

L'Exposició de Motius del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOCAIB de 5 de març de 2020) conclou: *"Es fa evident, per tant, la discrepància entre l'oferta d'habitatge protegit, molt baixa, i la seva demanda, més alta que mai. És per això que resulta necessari intensificar la construcció d'aquesta mena d'habitatges, especialment les de titularitat i gestió públiques, destinades al lloguer social. A l'ésser la construcció d'habitatges un procés que triga anys a completar-se, és urgent prendre les mesures que l'agilitin per a disposar d'aquests habitatges com més aviat millor".*

Doncs bé, el Pla General aprovat inicialment, el que fa és emplenar els mandats de la LUIB i la legislació d'habitatge.

El Pla General, dins del seu àmbit competencial i nivell de resolució, pretén contribuir al fet que les administracions públiques desenvolupin les mesures oportunes per a invertir aquesta persistent inaccessibilitat i garantir el dret a l'habitatge per a la població més desfavorida. Per a això, la determinació del sòl amb destinació a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública resulta transcendental i, en la seva quantificació s'ha partit de l'anàlisi de dades conegudes. D'una part, de l'evolució del preu de venda i lloguer. D'una altra part, s'ha tingut present, la caracterització actual de les unitats de convivència, la distribució de la piràmide de població l'any horitzó de programació del Pla (2040), la caracterització general dels futurs demandants d'habitatge (població jove i població immigrant) que, ordinàriament, tenen ingressos limitats i presenten dificultats d'accés a aquesta; així com el contrast amb les inscripcions de registres públics de demandants d'habitatge social.

Doncs bé, la interrelació del conjunt de totes aquestes dades, posa en relleu les dificultats d'accés a un habitatge digne d'una gran part de la població que la precisa en l'actualitat o que la demandarà en els pròxims anys. Especialment, posa en relleu la complexitat d'accés per a les llars monoparentals o unipersonals, especialment, de la població en edat d'emancipació.

D'una altra part, es constata que l'habitatge protegit s'adapta millor tant a la capacitat d'ingressos com a la grandària de l'habitatge demandat. Segons l'Informe del segon semestre el Observatori d´Habitatge 2019 de l'Ajuntament de Palma, el preu mitjà de l'habitatge protegit és actualment gairebé un terç més barat que l'habitatge lliure usat. En relació amb el preu de l'habitatge usat, el de l'habitatge protegit és -a Illes Balears- el 53,6% (Informe del segon semestre l'Observatori d´Habitatge 2019, de dades de l'INE).

I, a més, és revelador que el preu dels habitatges de preu taxat se situés en 2017 en 1.819,20 €/m construïts (Decret 39/2017, de 4 d'agost d'ordenació dels habitatges de preu taxat). Per tant, en gran manera el preu de l'habitatge de preu taxat també és un producte fora de l'abast d'una part de la població demandant d'habitatge.

Tot això fa que el Nou Pla General hagi d'assegurar una reserva superior al mínim legal establert en l'article 37 de la LUIB d'habitatge sotmès a algun règim de protecció púbica en les unitats de nova construcció atès que la capacitat d'incidir en l'habitatge ja construït d'un Pla General és escassa. Per això, els esforços per dotar-se de mesures es fan en l'habitatge de nova construcció.

Doncs bé, amb aquest marc legal de referència, i tenint present l'anàlisi de l'evolució del preu de l'habitatge i el lloguer, així com la caracterització de la població demandant d'habitatge en el període de programació, el Nou Pla pretén realitzar una distribució adequada del nou parc

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'habitatges (que es genera per les propostes en sòl urbanitzable i en actuacions de renovació i reforma del sòl urbà) de manera que es no exclogui del seu accés a cap persona a causa de les baixes rendes, com a mitjà per a afavorir la cohesió social de la ciutat

En concret, en actuacions de transformació es fa una oferta de 7.941 habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública en el total de 17.980 de nous habitatges (en sòl urbanitzable i actuacions de transformació de l'urbà); és una ràtio del 44,16%, superior al mínim legal (30%). És una ràtio que suposa un esforç notable, atès que el nou planejament general ha hagut d'absorbir el dèficit que suposa que les actuacions de transformació en règim transitori no comptaven amb una reserva en aquest mateix sentit (per exemple, en els desenvolupaments del sòl urbanitzable del PGOU 1998 no s'establia aquesta reserva; igualment tampoc s'ha establert reserva en la Modificació aprovada recentment de Façana Marítima). A més, cal recordar que el PG preveu que puguin formular-se en qualsevol moment 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 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.

Finalment, indicar errors d'apreciació que consten en l'al·legació en relació amb l'oferta d'habitatge protegit previst en el Pla General. En primer lloc, l'expressat en la pàgina 126 de la Memòria Social indica, simplement, que aquesta oferta queda exclosa del mercat de segona residència en destinar-se, obligatòriament, a proveir les peremptòries necessitats d'habitatge assequible que presenta un important contingent de la població resident. I això, no solament no és contrari a l'ordenament jurídic d'aplicació, sinó que el reforça segons ha quedat explicitat anteriorment en la reproducció de la regulació de l'article 2 de la LUIB. En segon lloc, la referència al 60% d'edificabilitat destinada a habitatge protegit s'emmarca en una reflexió que vol revelar la incongruent regulació d'aquesta reserva realitzada en la Llei 23/2006 en referir-se a ella en termes d'aprofitament i no d'edificabilitat, aspecte que ha quedat correctament esmenat en la LUIB. Aquests elevats percentatges, a més de comprometre la viabilitat de les actuacions podrien induir una certa "segregació social" per acumulació excessiva d'habitatge social en determinats espais, comprometent el compliment de l'objectiu, abans referit, de distribuir equilibradament aquest tipus d'habitatge pel conjunt d'actuacions de transformació urbanística establertes en el Pla General. No sembla haver-hi res "demencial" en aquesta asseveració.

Al temps, en l'horitzó normatiu espanyol ha irromput una categoria d'equipament públic denominada "allotjament dotacional" (article 4.l) de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears) definida com una edificació residencial assentada en un sòl de titularitat pública -de caràcter inalienable- destinada a promocionar una oferta residencial en règim de lloguer rotatori. Es tracta d'una fórmula residencial especialment idònia per a cobrir la demanda transitòria de col·lectius especialment vulnerables: joves que tracten d'emancipar-se, immigrants en risc d'exclusió social, llars monoparentals, població reallotjada, dones maltractades, població afectada per desnonaments, estratègies de cohousing per a afavorir convivències intergeneracionals, etc. Aquesta innovació legislativa possibilitarà que el planejament urbanístic pugui desenvolupar una estratègia d'assignació expressa d'aquest ús allotjative -de clar perfil social- a determinats sòls dotacionals. Es tracta, per consegüent, d'un recurs nou l'activació del qual pot inocular nous inputs a una política d'habitatge atent a aportar solucions idònies i eficaces a l'emergència residencial que presenten els contingents poblacionals més desfavorits. El Pla General presenta una oferta explícita d'allotjaments dotacionals xifrada en 1.320 unitats que, no obstant això, podrà ampliar-se incrementant l'edificabilitat destinada a aquest ús en els Equipaments Multifuncionals de Barri, per ser l'allotjament dotacional un dels usos que poden concórrer en aquesta mena d'equipaments.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística precisa, obligatòria i inqüestionablement, del compliment del procediment reglat previst en la legislació. Això comporta, l'establiment de l'ordenació detallada, l'equidistribució de càrregues i beneficis i el desenvolupament de les obres d'urbanització pertinents perquè les parcel·les adquireixin la condició de solar que habilita la seva edificació. El Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada elaboren una programació d'actuacions dissenyada sobre la base de l'ordre de prioritats que s'ha considerat idoni per a impulsar un desenvolupament, seqüencial i progressiu, del model de ciutat. Correspon a l'Administració desenvolupar una política urbanística eficient en aquesta matèria, tractant de minimitzar terminis de tramitació amb l'objectiu d'agilitar la posada en càrrega de l'important volum d'habitatge social contemplat en el Pla General i el POD.

Ara bé, el fet que el nou Pla General hagi previst que el major volum de parcel·les amb destinació a habitatge protegit es produeixi bé en actuacions del sòl urbanitzable (4.605 unitats) bé en actuacions del sòl urbà sotmeses a Pla Especial, això no invalida les propostes del nou Pla. I això, perquè la reserva d'habitatge protegit s'imposa per la llei en les actuacions de transformació, mentre que no és possible establir-la amb caràcter obligatori per a les parcel·les del sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació.

Malgrat això, en resposta a l'exposat en l'apartat NOVÈ de l'al·legació, la normativa del Pla General regula la possibilitat d'incrementar la densitat neta permesa en les zones d'ordenança del sòl urbà, sempre que l'increment del nombre d'habitatges sigui destinat a habitatge protegit. Cal advertir que es tracta d'una "possibilitat" oferta al propietari de la parcel·la concernida i no una "obligació" imposada pel Pla General. És a dir, es concep com una mesura complementària a l'oferta d'habitatge social que, de manera explícita, proposa el Pla General i el POD en les actuacions de transformació urbanística de reforma interior, renovació urbana, de dotació i de nova urbanització. A més, cal fer constar que aquest increment residencial no comporta cap augment de l'edificabilitat permesa, la qual cosa fa presumir que l'activació d'aquesta possibilitat per part de la iniciativa privada es produirà en conjuntures específiques vinculades amb situacions econòmiques estacionàries i/o depressives que arrosseguin a un alentiment del mercat immobiliari. Es tracta, per tant, d'una mesura anticíclica que busca mantenir el pols de l'activitat econòmica en moments necessitats d'això i que, a més, aquest incentiu compleixi amb l'objectiu de l'interès públic i social en afavorir la musculació de l'oferta d'habitatge assequible a la ciutat.

La manera d'aplicar la Norma 2.1.5 apartat 3.3, d'augment de la densitat en parcel·les de Plans Parcials, per al seu destí a habitatge protegit, es desenvolupa en l'article 4.4.6 del POD que es remet a la regla establerta en l'apartat 7 de l'article 4.4.2. Per tant, és una mesura d'aplicació directa, només basta justificar en l'expedient de sol·licitud de llicència el compliment dels requisits establerts en la Norma 2.15 del PG i en els articles 4.4.6 en relació amb l'article 4.4.2 apartat 2.

És evident que aquesta mesura no pot aconseguir resultats espectaculars, però introdueix millores en la situació actual, en aprofitar que a la ciutat existent es pugui optimitzar la densitat neta per a ampliar l'oferta d'habitatge protegit. El percentatge de reducció del 17% en l'índex d'intensitat residencial no és arbitrari. El nou Pla no pot baixar de manera significativa aquest índex perquè això faria incrementar la població residencial (teòrica) en les zones consolidades (almenys en 90%), per sobre del límit admès per l'article 37 de la LUIB (increment demogràfic); el 17% establert és el resultat de considerar que en el PGOU la ràtio per habitatge és de 3 persones i ara, en la nova legislació, és 2,5 persones per habitatge, per tant, suposa baixar un 17%.

Finalment, constatar que el nou planejament general qualifica 1.291 habitatges protegits en solars no sotmesos a actuacions de transformació, que són actuacions edificatòries immediates i que suposa un volum important. Igualment, una part de les actuacions de transformació amb reserva d'habitatge protegit són d'ordenació detallada directa i, a més, el sòl urbanitzable del Sector de Son Bordoy és un urbanitzable ordenat que res impedeix que pugui desenvolupar-se de manera immediata.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4t) Sobre les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà amb ordenació diferida.
La major part de les actuacions de transformació s'ordenen directament pel POD. Les remissions a l'ordenació detallada mitjançant Pla Especial són mínimes i es justifiquen per raons diverses:

a) La complexitat de l'actuació proposada: és el cas del ARI DE CAMP REDÓ, que necessita assegurar el reallotjament de les famílies.

b) La necessitat de coordinació amb altres Administracions: és el cas, de l'actuació del ARU de CAN DOMENGE o del ARI VIA DE CINTURA, que necessiten la concertació amb el Consell i, a més, en el cas concret d'integració urbana de Via de Cintura, és el propi PTIM el que estableix la necessitat d'un Pla Especial.
En el cas de CAN DOMENGE, sorprèn l'afirmació que no s'ha tingut en compte la previsió d'equipaments. Aquesta apreciació és errònia. Si s'observa la Fitxa de Planejament i Gestió d'aquesta actuació. A més del sistema general d'espais lliures, es disposa una reserva d'espai lliure local estructurant de 3.178 m² que haurà de ser complementada amb les reserves locals -entre les quals es troben les relatives a equipaments- establertes en l'article 29.3 de la LUIB. Finalment, en l'apartat "altres determinacions" s'especifica l'obligació de preveure una "reserva de 10.000 m² construïts per a ús administratiu públic, a situar pel Pla Especial".

c) En relació amb l'actuació ARI-PE-01 SON BUSQUETS, el Pla General ha considerat necessari formular un nou Pla Especial amb la finalitat que l'ordenació detallada d'aquest àmbit s'adapti als nous criteris i principis axiomàtics que han inspirat el model de ciutat proposat, entenent que la prevista en el Pla Especial aprovat inicialment és millorable. No sembla que, donat el nivell de tramitació d'aquest document, es vagi a produir un retard temporal substantiu. Màximament, quan la reordenació d'aquest àmbit es tracta d'una oportunitat que, donada la seva transcendència, no ha de ser desaprofitada, encara que això suposi diferir temporalment el seu desenvolupament. La nova ideació de Son Busquets està sent objecte de concertació entre les administracions afectades. Entre els nous objectius d'ordenació a desenvolupar, cal ressenyar: (a) la consideració de l'actuació com una superille, element conformador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà. La superille és l'instrument de planificació que permet canviar el model de mobilitat en integrar, de la manera més eficient, el conjunt de xarxes de transport privilegiant els moviments a peu, en transport públic i amb bicicleta , (b) explicitar la preferència pel manteniment d'edificacions amb valor patrimonial; és a dir, fomentar la "optimització del patrimoni edificat" abans que promoure la seva generalitzada substitució, (c) l'aposta per la diversificació funcional contribuint a materialitzar els principis de la "ciutat dels quinze minuts", (d) la implementació de mesures orientades a la configuració d'un eco-barri d'efectes exemplaritzants per a visualitzar una nova manera de "fer ciutat" i, (e) ajudar a millorar l'oferta dotacional del context urbà en aplicació del principi de la "dotació creuada".

En relació amb l'edificabilitat assignada, convé recordar que la destinada a equipaments públics no forma part de concepte "edificabilitat lucrativa", per la qual cosa no pot quedar inclosa en els 157.492 m² de sostre edificable. És a dir, a aquesta xifra caldrà afegir la resultant de la materialització dels equipaments públics que finalment contempli l'ordenació detallada a realitzar pel nou Pla Especial.

5è) Sobre el creixement urbà proposat.
Els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma -tant els reactivats del Decret llei 9/2020 com els que ja compten amb aquesta classificació i s'assumeixen, més els classificats ex novo- han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:

1. Aplicació del "principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat" a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:

- Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

• Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable prevists en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

2. “Ciutat judiciosament compacta”: la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,16 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada.

3. “Ciutat funcionalment diversa”: el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.

4. “Ciutat de distàncies curtes”: d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

A més, cal significar que l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de “urbanisme de marxa enrere” orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una “desclassificació” de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

En definitiva, l'estratègia seguida pel nou Pla General ha permès certificar la seva aposta per la compacitat i diversitat urbanes com a principis rectors del model de ciutat establert. Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquests principis és el “efecte compactació” produït. Efectivament, el “índex d’expansivitat urbana” -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General (313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador d’expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

En conclusió, el conjunt de sectors contemplat configura una proposta global de creixement urbà que fomenta un ús racional del territori en quedar classificada com a urbanitzable la superfície “estrictament necessària” per a acomodar les demandes residencials i d'activitats econòmiques que no han pogut quedar resoltes en el sòl urbà. Amb això, es dona compliment a l'article 3.2.a) de la LUIB que disposa que les polítiques públiques hauran de contribuir a «materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà».

El creixement total proposat -313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits- a penes representa el 6,06% de la superfície del sòl urbà. Al temps, el “creixement no vinculat” (CNV) computable a l'efecte del verificar el compliment de la Norma 6 del PTIM és de 161,96 ha, és a dir, 49,57 ha menys que les 211,53 ha assignades pel Pla Territorial.

A més, aquest creixement no compromet la suficiència dels recursos hídrics i energètics disponibles. En l'apartat 3.3.4 de la Memòria Justificativa queden descrites les accions proposades per a aquesta finalitat, destacant: (a) tendir cap al tancament del cicle de l'aigua, promocionant el seu ús sostenible, garantint la disponibilitat de recursos hídrics, fomentant la reutilització d'aigües depurades i contemplant la implantació d'un sistema de drenatge urbà sostenible (SDUS), (b) en matèria energètica, a més de recollir les actuacions previstes en el Pla

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Director Sectorial Energètic i amb l'objectiu d'aconseguir "emissions zero per a l'any horitzó de 2050", es recomana la implantació d'una nova planta d'energia fotovoltaica, a més d'establir mesures normatives que incentivin la producció d'aquesta mena d'energia en el sòl urbà i urbanitzable, i (c) es proposa modificar l'actual sistema de gestió de residus per a millorar el seu aprofitament i, al temps activar l'economia circular. Tot això, en un marc que incentiva una reducció en la producció de residus.

Al temps, contra el manifestat per l'al·legació en el seu apartat SISÈ, l'Estudi de Mobilitat del Pla General si realitza una anàlisi de la mobilitat generada per les diferents actuacions de transformació urbanística contemplades pel Pla General i la seva incidència, en terme de volum suplementari de trànsit, implementat en les xarxes supramunicipals. La quantificació de la nova mobilitat generada per les diferents activitats i usos del sòl previstos en PGOU s'han calculat prenent com a referència les ràtios mínimes de viatges/dia que s'indiquen a l'annex I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada de la Generalitat de Catalunya.

A continuació, s'han realitzat unes hipòtesis de repartiment modal sobre la base de les dades disponibles, la ubicació dels nous desenvolupaments urbanístics i l'anàlisi dels sistemes de transport actuals. Es planteja un escenari que considera una important reducció dels desplaçaments en vehicle privat, passant del 51,8% al 43,1% de mitjana per a la ciutat de Palma. El transport públic incrementa significativament la seva quota passant de 14,5% a 21,0% i les maneres no motoritzades s'incrementen del 33,8% actual al 35,9% proposat.

I finalment, es realitza una anàlisi de l'impacte de la nova mobilitat generades sobre les diverses xarxes de transport elaborant una matriu de vehicle privat assignada sobre la xarxa viària prevista i el resultat obtingut es compara amb el trànsit en l'escenari actual. Per a poder analitzar l'impacte del trànsit sobre la xarxa viària es construeix un mapa de variació sobre la situació actual identificant els guanys i les pèrdues que es produeixen respecte al volum actual del trànsit, concloent que els increments són assumibles per les diverses vies afectades.

Cal concloure, per consegüent, que l'Estudi de Mobilitat dona sobrat compliment al nivell de resolució exigible a un Pla General en aquesta matèria utilitzant, per a això, la metodologia de càlcul aportada pel Decret 344/2006 de la Generalitat catalana, davant l'absència d'un codi normatiu similar en la Comunitat Balear.

En aquest sentit, destacar que la LUIB, en el seu article 3, defineix les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, i entre elles es troba atendre el principi d'accessibilitat universal i fomentar la mobilitat sostenible en general, mitjançant la reducció de necessitats de mobilitat, afavorint la mobilitat elèctrica i no motoritzada, així com la implantació de sistemes de transport públic col·lectiu. Al temps, el desenvolupament d'aquesta finalitat, a escala del Pla General ve explicitada en l'article 37 de la LUIB on, entre les determinacions exigibles a aquest instrument de planificació, es troba la definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible. I, finalment, segons regula l'article 39 de la LUIB, en matèria de mobilitat sostenible el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable.

6è) Sobre les tipologies proposades en relació amb l'estudi de mobilitat; el sòl urbanitzable de Son Bordoy i la desclassificació de Son Gual.

1. Totes les decisions adoptades en matèria de creixement i opció tipològic s'han adoptat seguint uns principis de mobilitat sostenible establerts com a criteris pel TRLS 2015, la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

LUIB i l'Agenda Urbana Espanyola i a més, les determinacions sobre intensitats, densitats i usos han estat analitzades en l'Estudi de Mobilitat en el qual s'ha constatat quins la mobilitat que generen i la capacitat de les xarxes actuals tenint present l'enfortiment del transport públic amb mesures ja posades en marxa per les Administracions.

2. En relació amb el sector SUB-76-01 SON BORDOY ressenyar que, segons el regulat en la Norma 2.1.7 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 a habitatges de protecció pública, l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 (ara, SUB 76-01) Son Bordoy (expedienti 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 considera convenient que el Consell de Govern procedeixi a incoar i aprovar un expedient de modificació de les NNSS vigents amb els següents objectius d'interès general:
   a. Ajustar la seva ordenació detallada conseqüència de les afeccions de nou traçat de sistema general viari.
   b. Establir mesures de prevenció d'inundacions en zones potencialment inundables. Cal indicar que no és una determinació vinculant, sinó una recomanació la necessitat d'ajustar l'ordenació detallada del sector.

   D'una altra part, encara que explícitament no es contempli la modificació de les NNSSCC en la Llei 5/2008, és la veritat que cal entendre-la inclosa en la capacitat que té el govern balear d'aprovar definitivament les mateixes en l'article 4.c d'aquesta: qui té capacitat d'aprovar té capacitat de modificar.

   Ha de tenir-se present que les NNSSCC tenen més de 10 de vigència i representa una ordenació detallada susceptible de ser millorada. D'una altra part, s'han incomplert els terminis d'execució sense que la Conselleria competent hagi aplicat la sanció de l'expropiació per incompliment de la funció social. En qualsevol cas, res impedeix que la possibilitat de pròrroga (article 5.5 de la Llei 5/2008) de termini quedi vinculada a la millora en l'ordenació detallada.
3. El nucli rural és una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. En última instància, la qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas, la LUIB ha possibilitat el reconeixement d'aquests assentaments sempre que compleixin determinades condicions.

Per això, de conformitat amb la LUIB (article 26) i el PTIM (Norma 25), la revisió del PG proposa respecte al SUP 86-01 Son Gual (1 fase) del PGOU 1998 -de conformitat amb la Modificació Puntual iniciada- la seva desclassificació com a urbanitzable (599.520 m²) passant a sòl rústic. I això, es fonamenta, com ha quedat exposat en apartats anteriors per la seva completa inadequació als principis rectors que han inspirat les decisions del Pla General en matèria de creixement urbà. No obstant això, una part del mateix en la zona nord (aproximadament 10 hectàrees), compta amb habitatges autoritzats. Per això, s'ha generat (abans de la LUIB) un assentament urbanístic (previst en el PGOU de 1998 com a sòl urbanitzable, encara que no culminat) que ara -conforme als criteris establerts en la LUIB- ha de quedar classificat com a sòl rústic. En conseqüència, per a aquesta part el nou Pla General, reconeix la categoria de nucli rural ja proposada en l'expedient de Modificació del PGOU 1998 actualment en tramitació. El reconeixement d'aquest nucli rural s'ha restringit a l'àmbit dels habitatges que es troben materialitzades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

7è) Sobre la discrepància puntual dels paràmetres de les NNSS vinculades a RES.
En relació a Son Bordoy, la regulació establerta en el Pla General ha quedat exposada en l'apartat 6è). En tot cas, significar que l'objectiu del Pla General és mantenir inalterades les determinacions d'habitatges i la distribució establertes en les Normes Subsidiàries de Planejament en vigor. El nombre total d'habitatges és de 700 i quedarà clar en la fitxa que 150 són HP i 350 de preu taxat. Igualment, la superfície de 111.929 m² és inferior a la que consta en les NNSS (112.882m2) si bé, és una qüestió del mesurament actualitzat en plànols.
Respecte al RES 47/08 SON GUELLS, la Norma 2.1.7 del Pla General disposa que 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 conclusió, es proposa corregir les dades de la fitxa del sector de Son Bordoy respecte a la distribució d'HP i preu taxat. Igualment, es procedirà a reforçar la memòria d'ordenació amb les consideracions que es fan en aquest informe relacionat amb la necessitat de promoure l'habitatge protegit i d'activar el parc desocupat d'habitatges, tot això de conformitat amb el diagnòstic de la situació que realitza en la seva exposició de motius el Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat, es desestima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23110

Síntesi.
L'al·legació planteja que l'Ajuntament de Palma no pot arrogar-se la competència per a definir l'abast i contingut d'obres que afecten la xarxa viària supramunicipal del Consell de Mallorca.

Anàlisi.
El procés de revisió d'un Pla General és un temps obert a la participació i a la concertació interadministrativa del qual haurien de poder concloure's les millors solucions possibles. Ningú dubte de les competències conferides per la legislació al Consell en aquesta matèria de viaris supramunicipals, però això no és obstacle per a impedir que, legítimament, el Pla General expliciti les seves directrius i objectius d'ordenació en relació amb aquest rang arterial, màximament quan aquests no resulten contradictoris amb la planificació sectorial de carreteres.
En matèria de planejament, l'Ajuntament de Palma té plena capacitat decisòria sobre el model de ciutat al qual pretén aspirar, emparat en el principi d'autonomia local avalat per la pròpia Constitució Espanyola. Ara bé, com afirma el Catedràtic Ángel Menéndez Rexach, aquest principi és compatible amb l'existència d'un control de legalitat sobre l'exercici de les competències municipals sense que això suposi situar a les entitats locals en una posició de subordinació o dependència jeràrquica de les administracions supramunicipals. L'urbanisme és una de les matèries que més directament afecta al cercle d'interessos municipals i així ho posa en relleu la pròpia Llei de Bases de Règim Local en disposar que aquestes entitats exerciran «en tot cas» competències en matèria de «ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística», si bé «en els termes de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes». En síntesi, la garantia de l'autonomia local implica el dret de les Corporacions Locals a intervenir de manera efectiva i no merament simbòlic en l'esfera dels interessos que els afecten, entre ells, òbviament, l'urbanisme i el seu braç instrumental, el planejament urbà. Per això, segons la jurisprudència del Tribunal Constitucional (STC 240/2006), l'emissió d'Informes com el que ens ocupa, té com a finalitat la "coordinació de competències concurrents sobre un mateix territori".
En la cerca de la desitjada coordinació interadministrativa, cal destacar que tot canvi d'escala en la planificació modifica la percepció de la realitat objecte d'ordenació i, per tant, afecta al caràcter dels fenòmens territorials analitzats. Per això, l'escala de reflexió i ordenació del Pla General ha permès que aflorin disfuncions en matèria d'integració urbana en determinats punts de la xarxa arterial, que difícilment poden ser visualitzats en un instrument de planificació de caràcter sectorial i abast insular. És a dir, en aquests aspectes el Pla General més que contradir, està complementant al PDS impulsant la transformació d'alguns trams i nodes de xarxa supramunicipal existent per a, sense alterar la seva funció canalitzadora de fluxos motoritzats, incloure mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.
Perquè, resulta evident que la planificació de les vies de competència supramunicipal sol realitzar-se des de criteris d'optimització del transport motoritzat. El manteniment d'aquesta funcionalitat segregadora, manifestada en les "servituds imposades" als seus marges, ha de ser qüestionada quan les condicions de l'entorn territorial han mutat significativament cap a una caracterització clarament urbana. Per això, resulta essencial promoure la correcta integració d'aquestes vies en la trama urbana i/o suburbana mitjançant un disseny que redueixi l'efecte "barrera" i permeti una millor relació transversal.
Enfront d'aquesta inèrcia planificadora de la xarxa de carreteres, el Pla General de Palma expressa una aposta inequívoca per un "urbanisme transformacional". L'aplicació d'aquest principi a la concepció del sistema general viari, en un marc axiomàtic que tracta d'evitar l'expansió indiscriminada de la ciutat de Palma i contenir la demanda de mobilitat motoritzada, comporta prioritzar els següents principis d'ordenació:
a. Més que apostar per nous elements infraestructurals, incentivar la transformació de la xarxa primària existent per a, sense alterar la seva funció com a canalitzadora de fluxos, incloure

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.
b. Idear operacions integrals amb l'objectiu de millorar la connectivitat de la trama urbana de condició estructural. En paraules del catedràtic d'urbanisme Javier Monclús, molts dels projectes urbans recents més destacats estan relacionats amb la integració de les infraestructures o "roadscapes". Projectes que, en definitiva, tracten de transformar autovies en avingudes contemplant, al temps, la potencial renovació del conjunt de teixits que travessen.
En relació amb la proposta de la integració urbana de la Via de Cintura, convé destacar que el PTIM, després de la seva modificació Núm. 2, va delimitar en el municipi de Palma l'ART-11.3 "Via de Cintura de Palma" amb una superfície aproximada de 97 hectàrees. En la Fitxa específica del ART 11.3 es disposa com a objectius específics:
- Millorar la imatge de la ciutat.
- Millorar la qualitat urbana de la ciutat en els límits amb la Via de Cintura.
- Delimitar els usos i establir les incompatibles.
- Demolir edificis obsolets
- Donar a la Via de Cintura un caràcter més urbà.
No pot oblidar-se que aquestes determinacions del PTIM han de ser adoptades per la Revisió del PDS de Carreteres del Consell. En aquest sentit l'article 11.1 de la LOTIB estableix que els plans directors sectorials s'adaptaran a les previsions de les directrius d'ordenació territorial i a les dels plans territorials insulars.
Respecte als "nusos del canvi", la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbana adjacents i evitar el "efecte barrera" causat en la seva configuració actual. Per a certificar aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plànols d'ordenació). Però, a més, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, en l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:
a. En el seu apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes claus de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es donen en cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.
b. A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades en el Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).
En qualsevol cas, en el pròxim document del Pla General quedarà clar que les propostes que es realitzen sobre "els nusos del canvi" tenen el caràcter de recomanació a l'efecte de que puguin ser avaluades pel Consell i ser incorporades en la revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia. Les propostes del nus del canvi quedaran expressades en la Memòria del PG amb aquest caràcter indicatiu o de recomanació; i en els plànols d'ordenació s'expressaran els traçats actuals viaris i les zones de reserves establertes en el PDS actual.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment, tal com queda confirmat en l'Estudi de Mobilitat, la proposta del Pla General en matèria d'aparcaments dissuasius és plenament congruent amb l'explicitada en el PMUS. És més, proposa la seva ampliació en resposta al nou model de ciutat confeccionat.

Conclusió.
S'estima parcialment l'al·legació en el sentit d'aclarir que el Pla General no està arrogant-se cap competència sobre el viari supramunicipal ni aportant ordenacions de caràcter finalista i inamovible en relació amb les xarxes viàries competència del Consell de Mallorca. L'objectiu perseguit és aportar reflexions, reflectides en projectes orientatius i amb el caràcter de recomanació, que serveixin per a impulsar un procés de concertació i cooperació interadministrativa del qual resultin les millors solucions possibles en aquesta matèria en el procés de revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23120

Síntesi.
Realitza tres al·legacions sobre l'Annex 02 d'Estudi de Paisatge corresponent al Tom IX Estudi Ambiental Estratègic. Les tres al·legacions se centren en l'apreciació d'errors tipogràfics, d'idioma, gràfics i de contingut en els capítols 01, 02 i 03. L'abast de cada al·legació s'exposa en la pròpia anàlisi.

Anàlisi.
a) L'al·legació primera exposa una sèrie d'errates d'edició en el Capítol 1 de l'annex Estudi de Paisatge.
El primer punt al·ludeix a la correspondència entre els apartats referenciats en l'índex i els títols d'aquests capítols en la seva pàgina corresponent. L'índex es desenvolupa en dos nivells, observant-se exclusivament en l'apartat 1.3 una discordança en el qual s'indica "Cap a les unitats de paisatge de Palma," i la seva correspondència amb el desenvolupament de l'apartat en la pàgina 33 denominat "Cap a unes unitats de paisatge d'escala municipal". Si bé pogués tractar-se d'un error al no comptar amb una identitat absoluta en el títol, ha d'entendre's com una simple una errata, sense que es pugi induir a confusió del propi Annex. És evident que les unitats de paisatge d'escala municipal són les unitats de paisatge de Palma, i aquestes han sigut objecte d'estudi del Pla, sense que això indueixi a error.
En qualsevol cas, es procedirà a ajustar i fer coincident l'índex amb el nom de l'apartat 1.3 de l'Annex 02.
En el segon punt l'al·legant indica la necessitat de modificar la denominació torrent Gros per Torrent "Gordo". Es considera una errata en la traducció al castellà, oblidant que la toponímia no es tradueix; l'error ha de ser esmenat.
El tercer punt proposa aclarir els nivells de títols i apartats per a la comprensió estructural del capítol de Midi Biòtic; aquesta proposta es considera encertada i es durà a terme mitjançant l'acoblament d'estructura i contingut.
El punt quart indica la mescla d'idiomes castellà/català en la pàg. 32 considerant-se una errata que s'emporta a correcció. En efecte és un error en l'edició que ha de ser corregit.
El punt 5 indica l'absència del clàssic apartat sobre la fauna en el capítol de mig biòtic. Si bé l'al·legant ha de conèixer el contingut més adequat de l'Annex 02 d'Estudi de Paisatge i la representativitat de la fauna en la configuració del paisatge, s'entén millor observar -en matèria paisatgística- la relació entre fauna i presència d'hàbitats, el seu estat evolutiu, tipologies destacables i representació d'ambients en cada zona del municipi. La fauna és una informació àmpliament observada en la Memòria d'Informació del propi Pla.

b) L'al·legació segona té per objecte el capítol 2 de l'Annex 02 Estudi de Paisatge en el qual s'indica en el primer punt la necessitat de dur a terme les correccions denominatives en les pàgines 56, 58 i 59.
La resta de punts suposen errates d'ordre i denominació d'emplaçaments en les pàgines 43, 62 i 64. Seguidament es corregeix també el paràgraf de la pàg. 74 en el context de l'annex. Finalment es modifica l'errata sobre l'intercanvi d'idiomes de la pàgina 90 sobre la frase Parc Agrari.
Aquestes correccions es realitzaran en el següent document.
c) L'al·legació tercera en els quatre punts observats incideix directament en la valoració de la qualitat paisatgística de les unitats. Respecte a la qualificació Mitjana pertany al nivell BAIXA-MITJANA, que s'utilitza depenent del contingut paisatgístic i de determinades ponderacions d'elements.
El sector SUB 77-01 Ses Calafates es pot considerar amb una alta compatibilitat, per la qual cosa es procedirà a rectificar l'error gràfic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La valoració en l'estudi de paisatge dels sòls urbanitzables respon a la possibilitat de ser integrats amb criteris paisatgístics. El sòl rústic, des de la perspectiva paisatgística i estructural s'ha integrat com a part de la Infraestructura Verda, valorant-se altres factors i elements propis d'aquests espais.

Conclusions:
Per les raons exposades es proposa estimar les al·legacions en el sentit indicat en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23132

Síntesi.
El Títol VII de les Normes Urbanístiques del Pla General i més concretament en la norma 7.2.2 i s'estableix una matriu d'usos que no afavoreix al sector primari, ja que l'activitat intensiva, està condicionada en el sòl protegit i l'activitat està condicionada fins i tot en sòl rústic general. D'una altra part, el POD en la norma de l'article 6.1.8 es fixen unes condicions urbanístiques que condicionen l'activitat agrària i que no tenen sentit. I no ho tenen, tenint en compte que la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears, segons el seu article 114 es poden exonerar les condicions urbanístiques. igualment succeeix amb el Capítol II Disposicions d'Ordenació Detallada del Sòl Rústic Protegit i amb el Capítol III Disposicions d'Ordenació Detallada del sòl Rústic General.

Anàlisi.
Respecte a la primera qüestió, s'assumeix la necessitat d'ajustar la matriu d'usos pel que concerneix les activitats del sector primari a l'Annex I vigent de la LDOT (que ha estat modificat, entre altres pel DL 1/2016, la LAIB 2019 i la Llei de Canvi Climàtic de IB). Per tant, no és exactament la matriu d'ús que apareix en l'Annex del DL 1/2016 la vigent, perquè ha de tenir-se present la regulació posterior.
En conseqüència, es proposa a eliminar de la relació d'usos condicionats, l'activitat agrícola intensiva en el sòl rústic protegit corresponent a les categories de Zones d'Interès Paisatgístic per planejament municipal ZIP), Àrees de prevenció de riscos (APR) i Àrees de protecció territorial (APT), si bé aquestes dues últimes han de considerar-se que quedaran, en última instància, subjectes a la legislació sectorial de directa aplicació. En els nivells de protecció més alts (AANP, ANEI, ARIP, AIN) l'activitat agrària intensiva es considera que ha de ser un ús condicionat.
Igualment, s'assumeix que en els sòls rústics no protegits, ha de considerar-se ús admès (no condicionat) a les activitats complementàries de conformitat amb la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB (els planejaments quan regulin les activitats agràries o complementàries, "hauran de complir les directrius i criteris d'ordenació que preveu aquesta llei, en particular, entre altres: a) Establir, amb caràcter general, el caràcter d'ús admès dels usos agraris en el sòl rústic, sense perjudici de les condicions o limitacions que, per motius ambientals o altres degudament motivats, es prevegin per a l'exercici d'aquests, especialment referent a les construccions i les activitats complementària."
En relació amb la segona qüestió, és necessari aclarir que els paràmetres que proposa el POD aprovat inicialment en l'article 6.1.8 (construccions que tenen relació amb la naturalesa i el destí de la finca) no suposen cap modificació respecte a la regulació del PGOU 1998, vigent, que estableix aquests paràmetres i que s'han aplicat sense presentar-se disfuncions que hagin requerit la seva alteració.
D'una altra part, ha de recordar-se que en els casos puntuals en què l'aplicació d'aquests paràmetres pugui representar la impossibilitat d'execució d'instal·lacions necessàries per a l'explotació agrària, l'article 114.3.a) permet l'exoneració de les condicions d'edificació i instal·lació: la superfície construïble, l'ocupació, l'altura, el volum i les característiques tipològiques, estètiques i constructives.
No obstant això, amb la finalitat d'ajustar la regulació per a les petites explotacions (que poden tenir dificultat d'accedir a la condició de preferent) es proposa incorporar un ajust de detall en la regulació les següents precisions:

- Coeficient d'edificabilitat: en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En els terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una edificabilitat màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una edificabilitat màxima de fins al 2,0% .

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Altura màxima: 6 m. No obstant això, les naus per a guarda de recol·lectores podrà aconseguir fins a 8 metres.
- Ocupació màxima de parcel·la en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una ocupació màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una ocupació màxima de fins al 2,0%.

La tercera qüestió es planteja de manera genèrica, no obstant això d'ajustarà la regulació dels diversos articles del POD que regulen les condicions d'edificació per a cadascuna de les categories en relació amb l'activitat agrària en el sentit exposat en relació a les dues primeres qüestions.

Per això, s'accepta parcialment en els termes expressats aquesta al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23136

Síntesi.
No s'han trobat que es contempli més d'un escenari; que les avaluacions econòmiques no sembla que s'hagen realitzat per un perit taxador expert o societat homologada al no aparèixer acreditat en l'estudi; que no es compleix l'article 7.3 de la Llei d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera; l'ús de la modalitat de cooperació , pot generar desfasaments de tresoreries i menyscabar la sostenibilitat financera; que el calendari no sembla realista, sobre la possibilitat d'assumir el volum d'inversions i comprometre a altres administracions; es necessita finançament inicial per a la construcció de tots els aparcaments nous; l'informe econòmic no ha sigut auditat per la intervenció municipal i per última no s'expliciten si els ingressos són pel lloguer dels pisos de VPO.

Anàlisi.
1) Per a la redacció dels estudis econòmics financers i de viabilitat i sostenibilitat econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi. D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri base per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.
La guia metodològica elaborada pel Ministeri de Foment es considera com una eina de referència per a l'elaboració dels Informes de Sostenibilitat Econòmica (ISE) dels Plans urbanístics, però, no té caràcter de normatiu, ni tan sols és una instrucció. Per això la seua aplicació és potestativa per als plans generals. Malgrat això, en la memòria de Sostenibilitat econòmica del Pla General s'utilitza de referència la citada Guia, per comptar amb una metodologia assumida per la majoria de les administracions locals per a l'elaboració dels *ISE dels Plans Generals.
D'una altra part, s'ha de tenir present que l'abast dels informes de sostenibilitat econòmica no pot ser igual per a tots els instruments d'ordenació, perquè el nivell de concreció és diferent (tant a nivell urbanístic com temporal), segons es tracte de planejament general o de desenvolupament. Aquest divers abast és reconegut per la LUIB i per això exigeix al fet que s'elaboren nous informes de sostenibilitat en ocasió de la formulació dels Plans Parcials i els Plans Especials.
En efecte, els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació detallada. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporen estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials (article 44 de la LUIB) i Plans Especials (article 45 de la LUIB).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Així mateix, la pròpia Guia reconeix que els estudis econòmics dels plans generals puguin tindre un contingut més genèric, d'acord amb les determinacions urbanístiques establides en aquest document. Mentre que els plans de desenvolupament han de contenir una avaluació temporal de l'impacte pressupostari en diferents escenaris de producció immobiliària. És a dir, recessiu, normalitzat i expansiu.

L'avaluació temporal no és exigible als Informes de sostenibilitat econòmica dels plans generals, segons es dedueix de la guia metodològica per a l'elaboració els mateixos. Malgrat això, el Pla General sí ha considerat la perspectiva temporal i per a dotar a la seua anàlisi d'un nivell adequat de realisme i prudència ha considerat un únic escenari de referència, que es correspon amb el que millor respon a les tendències de creixement mitjà que es ve produint en el municipi de Palma, a l'oferta d'habitatge nou previsible, així com, a la demanda teòrica d'habitatges en el referit municipi. Descartant-se l'anàlisi dels diversos escenaris temporals, per ser situacions que no correspon valorar als Plans Generals, sinó als Plans Parcials i Plans Especials.

El no considerar els tres escenaris que estableix la Guia, no és una raó per a estimar que la Memòria de Viabilitat del Pla General és incompleta, ja que com s'ha posat de manifest, la consideració dels tres escenaris de desenvolupament temporal diferent és oportú contemplar-ho en la redacció de plans de desenvolupament i no per al Pla General.

En tot cas és necessari recordar:

a) que no existeix cap precepte que imposen que la Memòria de Viabilitat del planejament general haja de preveure tres escenaris econòmics en el seu desenvolupament temporal.

b) que la Memòria de Viabilitat és congruent amb l'escenari de creixement demogràfic adoptat pel Pla General, que s'adopta després d'analitzar com ha influït en les dues últimes dècades la incidència de les conjuntures econòmiques en l'evolució demogràfica; referent a això s'ha optat per un escenari demogràfic que respon a un creixement econòmic moderat, enfront d'altres projeccions demogràfiques basades en creixements alts o de recessió. Per tant, la Memòria de Viabilitat Econòmica respon a l'escenari econòmic que ha adoptat el Pla en el seu conjunt per al càlcul de l'evolució demogràfica esperada (que té present la incidència de la dinàmica econòmica prevista).

En tot cas, en el següent document s'incorporarà l'anàlisi dels ingressos i despeses segons les previsions temporals del propi Pla General, per a ser congruent amb la programació que es proposa.

2) En relació sobre l'acreditació de l'empresa taxadora homologada o de perit taxador, cal aclarir que els Estudis Econòmics del planejament, tant del Pla General (PG) com del Pla d'Ordenació Detallada (POD), poden ser elaborats bé per un perit taxador expert o una societat de taxació homologada. És a dir, la LUIB habilita la possibilitat d'abordar la redacció de l'avaluació econòmica del planejament a través d'una societat de taxació o d'un perit taxador, sent alguna de les dues opcions igual de vàlides i la decisió de les quals no es troba condicionada. En efecte, l'apartat 4 de l'article 47 de la LUIB estableix el següent:

"4. En les avaluacions econòmiques que es realitzaran, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment acreditarà els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.".

Es constata que tant en la Memòria dels Estudis Econòmics del Pla General (TOM V), com en la del POD (TOM V), en l'apartat corresponent a Crèdits, s'incorporen una relació de tècnics encarregats de l'elaboració dels estudis econòmics. Cal destacar la solvència tècnica del primer d'ells (Postgrau per la Universitat Politècnica de Catalunya en Valoracions Urbanístiques, Actius Immobiliaris, Peritatge i Taxacions). El seu perfil tècnic, respon al Perit taxador expert que exigeix

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

la LUIB. Cal destacar que a aquest només se li exigeix "competència reconeguda" i aquesta es troba avalada per la Universitat de Catalunya, segons es pot comprovar en la seua titulació, a més del seu ampli bagatge en valoracions urbanístiques en el municipi de Palma durant la seua profusa trajectòria professional (acreditada en el curriculum vitae que es va presentar en el concurs d'adjudicació del Pla General). Així mateix, al seu perfil tècnic, se sumen el d'altres membres de l'equip redactor (arquitectes i economista) amb constatada experiència en valoracions d'actius immobiliaris. Doncs bé, en contra de l'observació de l'al·legant, el Pla General de Palma acredita que entre els membres de l'equip redactor existeixen perfils tècnics (de taxadors experts), que donen compliment a les exigències de la LUIB per a l'elaboració dels estudis econòmics.

3) Precisament en l'àmbit dels instruments de planificació urbanística, les exigències del de l'article 7.3 de la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera sobre valoració en la seua fase d'elaboració i aprovació de les seues repercussions i efectes, s'emplenen tant amb l'Estudi Econòmic Financera com amb la Memòria de Sostenibilitat. L'Estudi Econòmic té present les exigències dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

Ha d'aclarir-se que l'objectiu, de l'estabilitat pressupostària és aconseguir, amb caràcter general, una situació d'equilibri o de superàvit computat en termes de capacitat de finançament d'acord amb la definició continguda en el Sistema Europeu de Comptes Nacionals i Regionals.

En la Memòria de l'Informe de sostenibilitat del Pla General es comprova, una vegada incorporats els costos d'execució del nou model proposat per la Revisió i els impostos generats per la nova ordenació, que el pressupost municipal roman dins dels límits d'estabilitat (pàgines 85 i 101).

No obstant això, en la següent fase també es procedirà a millorar l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, aclarint-se la part corresponent a la quantia dels ingressos per subvencions de capital destinats a inversions que encara no s'han realitzat, així com la de deute a retornar.

En tot cas, es torna a recordar que seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri base per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del *COVID-2019. En aquest sentit es preveu que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà un escenari mitjà molt més a prop al desenvolupament de 2019 que un excepcional com el de 2020.

4) Pel que concerneix el sistema de reparcel·lació, la modalitat majoritària adoptada per la Revisió del pla General ha sigut la de compensació. La modalitat de cooperació només s'ha establert de manera excepcional. En qualsevol cas, en la modalitat de cooperació sempre els costos són finançats finalment per les persones titulars beneficiària de l'actuació. A més, la modalitat de cooperació permet reclamar l'avançament de les despeses que han de realitzar-se en els 6 mesos següents. Per això, la modalitat cooperació no tenen, amb caràcter general, incidència en les finances municipals.

5) Ha d'aclarir-se que la programació del pla general aprovat inicialment s'estableix a 5 quadriennis i no en quatre quinquennis, com es posa de manifest en l'al·legació. Quant a la programació de les actuacions urbanístiques. Cal assenyalar que el Pla General estableix un horitzó temporal per a l'execució de les actuacions en ell previstes al final de l'any 2040. Cosa que significa que les previsions del Pla General es desenvolupen en un període de 18-20 anys (pàgina 66 de la memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General).

El Pla General també estableix una seqüència lògica del desenvolupament de les actuacions previstes, de conformitat amb l'article 70 del Reglament de la LOUS.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En tot, cas, ha d'advertir-se que el Pla General podrà actualitzar periòdicament la seua la programació de les seues actuacions, com a màxim, cada sis anys (article 38 de la LUIB) i en congruència amb la Norma 1.3.2 del Pla General. La qual cosa podrà dirimir els possibles desajustos en la programació establerta pel Pla General que es generen per causes sobrevingudes.

6) El Pla General Aprovat Inicialment determina la quantia econòmica que s'atribueix als agents públics que intervenen en l'execució del nou model d'ordenació previst per la Revisió del planejament general, en funció del seu nivell competencial, o bé, fruit de la coordinació durant el procés de redacció de la Revisió del Pla General o de qualsevol altre antecedent. En aquest sentit, cal assenyalar que la inversió pública una part serà finançada per l'administració Local (Ajuntament de Palma) i una altra pel Govern Balear i el Consell Insular respectivament.

No obstant això, no és objecte del Pla General, ni del POD, establir el compromís d'inversió ni predeterminar els plans d'inversió de les administracions amb competència supramunicipal. Menys encara definir els pressupostos generals del Govern Balear per a cada anualitat. La LUIB no exigeix que les previsions d'actuacions públiques que es fan en el planejament general estiguin prèviament acceptades i compromeses pels òrgans de les Administracions Públiques als qui se li atribueix. El PG i el POD el que fa és identificar la necessitat d'una determinada actuació pública supramunicipal i verificar quin és l'òrgan competent, en raó de la matèria, per a la seua execució. (Així, per exemple, l'execució de col·legis públics s'atribueix a la Conselleria d'Educació i l'execució de les actuacions en matèria de sanitat corresponen a IBSALUT, etc). Això, permet atribuir la responsabilitat en l'execució a les diverses Administracions. Tampoc es vaig poder obviar que l'horitzó temporal per a l'execució de les actuacions urbanístiques previstes en el POD s'estén fins a final de 2040. Per això, el planejament pot formular-se actuacions que no estiguin previstes en l'actualitat en els plans d'inversió de les administracions sectorials però que poden ser objecte d'inclusió en els plans futurs. Evidentment, després del tràmit d'informació pública, si en algun informe d'Administració Pública es realitza alguna oposició o requeriment a les actuacions concernents a la respectiva competència, deurà el document del Pla General i el del POD, realitzar l'ajust precís en les seues propostes de planificació i en els estudis econòmics, reconsiderant l'actuació proposada, ja sigui eliminant la proposta, alterant-la puntualment o bé, passant la mateixa a una actuació no programada, amb la finalitat que sigui concertada una vegada entre en vigor el nou planejament general.

7) La fórmula jurídica de concessió administrativa d'un sòl públic per a la construcció d'aparcaments proposats és factible. En efecte, en la gestió dels serveis públics la legislació de contractes del sector públic i la local permet la concessió administrativa, especialment en matèria d'aparcament, com a figura jurídic-econòmica a través de la qual les administracions públiques poden comptar amb l'execució d'un estacionament mitjançant la gestió privada sotmesa al plec de condicions. És una modalitat de col·laboració pública-privada. Qüestió diferent és que, en el municipi de Palma, la gestió actual dels aparcaments es realitzi de manera directa per part de societat municipal d'aparcaments (SMAP). No obstant això, aqueixa manera de procedir no és obstacle perquè en el finançament de determinats aparcaments s'opti en el futur per l'ús del model de concessió administrativa. En tot cas, cal destacar que en la concessió la inversió es finança mitjançant el traspàs de l'explotació a un tercer que obté els ingressos sotmesos als plecs de l'Administració municipal. Doncs bé, igualment la inversió inicial en l'execució dels aparcaments dissuasius que ha de suportar la societat municipal serà compensada amb els ingressos procedents de l'explotació d'aquests. En unes condicions normals, arribarà un moment de la vida útil de l'immoble en el qual el flux de caixa (ingressos - despeses), resulti positiu, considerant-se amortitzada la inversió i en conseqüència la incidència sobre les arques municipals serà neutra. D'una altra part, ha d'aclarir-se que la majoria dels

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

aparcaments dissuasius previstos en el Document aprovat Inicialment, estaven ja contemplats al PMUS vigent; el qual, es pressuposa que degué incorporar un estudi econòmic en el qual es contemplaria els mecanismes per a finançar les actuacions proposades (entre elles els aparcaments dissuasius) que la Revisió assumeix. En conseqüència, són inversions, que compten amb recursos financers per a la seua execució.

8) S'ha posat en coneixement de la Intervenció Municipal les projeccions del pressupost municipal i seguint les seues indicacions s'adopta com a criteri base per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es preveu que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà un escenari mitjà més similar a un ordinari com el de l'any 2019 que un excepcional com el de 2020.

9) L'al·legació fa referència als ingressos contemplats a la pàgina 110 de la memòria econòmica del Pla General. Cal aclarir que en la referida pàgina s'analitza la viabilitat d'una de les actuacions urbanístiques proposades pel nou Pla. Un dels conceptes analitzats es correspon amb l'estimació dels ingressos corresponents a la iniciativa privada, el qual s'ha realitzat sobre la base de l'aprofitament subjectiu de l'actuació una vegada descomptades les cessions urbanístiques corresponent a l'administració actuant que, amb caràcter general, s'estableix en el 15% de l'aprofitament urbanístic. D'una altra part, el Pla General avalua les necessitats d'habitatge sotmeses a algun règim de protecció oficial, així mateix, considera la necessitat de disposar d'habitatges de protecció pública amb destinació al lloguer (article 37 de la LUIB). Per això, la llei estableix que ha de reservar, com a mínim el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en el sòl urbà i urbanitzable. En conseqüència, una part de l'edificabilitat residencial de l'actuació anirà destinada a habitatges de protecció pública (almenys el 30% de l'edificabilitat residencial). I és considerada per a determinar els ingressos. La iniciativa privada, pot promocionar habitatges de protecció pública però no requereix destinar habitatges a règim de lloguer. Amb caràcter general, aqueixa responsabilitat és competència de l'administració actuant. L'Administració municipal està obligada a rebre l'aprofitament urbanístic en concepte de recuperació de plusvàlues, en terrenys amb qualificació de HPO que es podrà destinar al règim de lloguer i, d'aquesta formar, cobrir les necessitats que es generen en el municipi entre els col·lectius amb especials dificultats per a accedir a l'habitatge. No obstant això, els ingressos que l'administració percep pel lloguer del seu patrimoni residencial, no és objecte de valoració per a estimar la viabilitat econòmica d'una actuació en termes de rendibilitat.

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació sense perjudici d'incorporar millores en els estudis econòmics.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23146

Síntesi:
Sol·licita que s'indiqui de manera explícita quina part del sòl es destinarà a ús docent en proporció al nombre d'habitatges existents en la zona, o àrees previstes de sòl urbanitzable. Es relaciona una sèrie d'actuacions de transformació urbanístiques i localitzacions en les quals s'assenyala que no s'indica en les mateixes reserva per a ús docent.

Anàlisi:
En primer lloc, ha de manifestar-se que, en les actuacions de transformació urbanística d'ordenació detallada diferida propostes en sòl urbà i urbanitzable el Pla General ha de donar compliment a les determinacions de l'ordenació estructural regulades en la LUIB i no a les d'ordenació detallada, la responsabilitat de la qual recau en Plans Especials de Reforma Interior -per a les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà- i Plans Parcials per als sectors del sòl urbanitzable. Aquests instruments deuen, obligatòriament, tenir en compte les "reserves de sòl dotacional pertanyent als sistemes locals" regulats en l'article 29.3, per al cas d'actuacions en sòl urbà, i el 43.4 per als sectors en sòl urbanitzable. En la relació exposada en els quadres de l'Informe s'assenyalen ARIs (CLH) i Sectors de sòl urbanitzable (SUB de Son Toells, Son Pardo, Torre Redona, Ses Calafats, Parc Bit) l'ús característic del qual no és el residencial pel que cal presumir la no necessitat de dotar-los de sòls amb destinació a equipament docent. A més, hi ha sectors, com Sa Indiotería Sud, de molt petita grandària (1,7 ha) en els quals caldria valorar si la reserva dotacional resultant és idònia per a materialitzar una oferta docent. En tot cas, la decisió definitiva sobre aquestes qüestions ha de traslladar-se a la formulació del pertinent instrument de planejament responsable d'establir l'ordenació detallada. Similar criteri ha de seguir-se en aquelles actuacions ordenades detalladament en les quals no és possible per dimensió reservar sòl funcional amb destinació a ús docent. Aquest ha estat el criteri seguit pel Nou Pla General i el POD, a més d'haver-se atès informes previs emesos per l'administració amb competències en la matèria. En qualsevol cas, i respecte a la reserva a establir en aquestes actuacions i a altres localitzacions del municipi, s'ha de manifestar, que s'han mantingut reunions amb l'administració competent, amb posterioritat a l'aprovació inicial del document, a fi de coordinar la disposició d'aquestes reserves en el propi document urbanístic. El resultat i les conclusions d'aquestes reunions serà inclòs i tingut en compte en la següent fase del document, en la qual es procedirà a incloure en aquelles fitxes urbanístiques en les quals s'acordi (amb caràcter general s'inclouran en els sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial no afectats per servituds aeronàutiques/acústiques) la reserva docent oportuna. S'estima, en el sentit manifestat en l'informe, l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23156

Síntesi.
L'al·legant posa de manifest diverses qüestions: a.) que no s'estableixen quanties sobre les indemnitzacions en la desclassificació dels urbanitzables, b) que no s'acredita societat de taxació homologada o perit en l'elaboració dels estudis econòmics, c.) No es recull en el PGOU programació de les actuacions de cada transformació urbanística projectada en el Pla, d.) No apareix en l'Estudi econòmic memòria de cap viabilitat, ni balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica.

Anàlisi
Quant a les indemnitzacions sobre el sòl urbanitzable, es comprova que en l'apartat 3.2 de la Memòria Econòmica del Pla General (pàgina 125), es valoren els canvis de classificació del sòl en la Revisió respecte al Planejament Vigent.

És precisos aclarir que la indemnització, és aplicable en primer lloc en el cas d'expropiació, que és l'únic supòsit en el qual els propietaris perden la facultat de participar i en conseqüència és aquesta perduda la que ha de ser indemnitzada. (article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i article 28 de Reglament de valoracions.). En segon lloc, també pot haver-hi dret indemnitzatori vinculat a supòsits de responsabilitat patrimonial per despeses que esdevinguin inútils per alteracions de condicions en actuacions ja executades o en procés d'execució conforme als terminis que estableix el planejament (article 39 TRLSRU 2015 en relació amb l'article 48.a) d'aquest mateix text legal)

En primer lloc, en els sòls que la Revisió desclassifica totalment o parcialment com és el cas del SUNP 18-01 Gènova, SUP 7-10 Son Garcia Vell, SUP1-Son Garcia i Son Pardo, no existeix cap impediment legal, al no comptar amb ordenació detallada ni haver iniciat la transformació urbanística no són indemnitzables.

A més, tant el SUNP de Gènova com el de Son Pardo han sigut ja desclassificat automàticament per aplicació de l'article 3 del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del patrimoni de les Illes Balears.
D'una altra part, tampoc és un supòsit de responsabilitat patrimonial l'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 48.a del TRLSRU 2015, en la mesura que no s'han arribat a establir una ordenació detallada que possibilitarà l'inici de l'activitat d'execució, per la qual cosa aquesta activitat d'execució no s'ha suspés o impossibilitat pel nou Pla General perquè mai ha començat ni es comptava amb els pressupostos per a la seua autorització. En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la *LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seua realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.
Igualment, tampoc generarà drets indemnitzatoris la desclassificació del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) i del SUP 87-1 Puntiró, en haver-se incomplit els terminis d'urbanització i la no materialització d'aprofitament. En efecte, article 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconeixement de responsabilitat patrimonial en processos d'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, al fet que aquesta alteració es produïsca abans de transcórrer els terminis d'execució, i en els casos d'aquests dos sectors amb Plans Parcials aprovats definitivament des de fa més de 40 anys (el Pla Parcial de Son Gual de 1975 i el Pla Parcial de Puntiró de 1979) els terminis d'execució estan absolutament incomplits.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per tant, l'alteració de la classificació de sòl esdevé 40 anys després d'aprovar-se el Pla Parcial que va habilitar l'actuació en cadascun d'aquests dos sectors, actuació que no està executada. Per tant, transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del RGLOUSIM, per la qual cosa no es considera que aqueixa una modificació anticipada que pugi generar indemnització.

Igualment, els terrenys estan en situació bàsica de sòl rural. Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera dret indemnitzatoris algun conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret legislatiu 7/2015) En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística.

En conseqüència, queda prou justificat, els motius que ha portat al Pla General a no preveure la indemnització dels sòls urbanitzables del Pla Vigent que han sigut desclassificats en la Revisió. Qüestió diferent és la devolució municipal de les parcel·les edificables que va rebre en concepte de recuperació de plusvàlues o de la compensació econòmica substitutòria, a l'efecte d'evitar un enriquiment injust de l'Administració a conseqüència de la desaparició de l'actuació de transformació que justificava aquesta cessió o compensació econòmica substitutiva. No obstant això, aquesta devolució de parcel·les serà un disminució del Patrimoni Municipal de Sòl.

En relació sobre l'acreditació de l'empresa taxadora homologada o de perit taxador, cal aclarir que els Estudis Econòmics del planejament, tant del Pla General (PG) com del Pla d'Ordenació Detallada (POD), poden ser elaborats bé per un perit taxador expert o una societat de taxació homologada. És a dir, la LUIB habilita la possibilitat d'abordar la redacció de l'avaluació econòmica del planejament a través d'una societat de taxació o d'un perit taxador, sent alguna de les dues opcions igual de vàlides i la decisió de les quals no es troba condicionada. En efecte, l'apartat 4 de l'article 47 de la LUIB estableix el següent:

"4. En les avaluacions econòmiques que es realitzaran, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment acreditarà els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.".

Es constata que tant en la Memòria dels Estudis Econòmics del Pla General (TOM V), com en la del POU (TOM V), en l'apartat corresponent a Crèdits, s'incorporen una relació de tècnics encarregats de l'elaboració dels estudis econòmics. Cal destacar la solvència tècnica del primer d'ells (Postgrau per la Universitat Politècnica de Catalunya en Valoracions Urbanístiques, Actius Immobiliaris, Peritatge i Taxacions). El seu perfil tècnic, respon al Perit taxador expert que exigeix la LUIB. Cal destacar que a aquest només se li exigeix "competència reconeguda" i aquesta es troba avalada per la Universitat de Catalunya, segons es pot comprovar en la seua titulació, a més del seu ampli bagatge en valoracions urbanístiques en el municipi de Palma durant la seua profusa trajectòria professional (acreditada en el curriculum vitae que es va presentar en el concurs d'adjudicació del Pla General). Així mateix, al seu perfil tècnic, se sumen el d'altres membres de l'equip redactor (arquitectes i economista) amb constatada experiència en valoracions d'actius immobiliaris. Doncs bé, en contra de l'observació de l'al·legant, el Pla General de Palma acredita que entre els membres de l'equip redactor existeixen perfils tècnics (de taxadors experts), que donen compliment a les exigències de la LUIB per a l'elaboració dels estudis econòmics.

Quant a la programació de les actuacions, es comprova que tant en la Memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General (TOM V, capítol 1.4., pàgines 66-78) com en el Pla d'Ordenació Detallada (TOM V, capítol 1.4., pàgines 14-16), s'estableixen la programació de totes les actuacions urbanístiques previstes en el Pla.

D'una altra part, en l'annex de fitxes de cadascuna de les actuacions urbanístiques Pla General (TOM IV-II) així com en el Pla d'Ordenació Detallada (TOM VIII-II), s'estableix la programació detallada de cadascuna de les actuacions , sobre la base d'un ordre de prioritat, en l'epígraf corresponent a la Gestió, Programació i Planejament. Així mateix, es contempla la possibilitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'actualització de la programació (capítol 1.7, pag 77-78), del Pla General, en compliment de l'article 38.2 de la *LUIB. Per tant, no es considera justificada l'observació que en aquest apartat fa l'al·legació.

D'una altra part, és necessari aclarir que la programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat el que pretén és "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seua materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produïsca les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. En matèria de planejament urbà "l'ordre dels factors altera el producte". Això significa, per exemple, que la seqüència en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable ha de garantir, en tot moment, el compliment del principi de continuïtat explicitat en la Memòria Justificativa del Pla General a més de verificar l'obtenció i execució dels sistemes generals que els serviran de suport estructurant.

Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament, perquè el govern municipal (que a cada moment dirigisca la ciutat), legítimament, adaptí i concreti la programació de les actuacions a la política urbanística que pretengui impulsar en cada període quadriennal, atenent criteris propis i nous requeriments sobrevinguts que pogueren anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar de satisfer les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat.

En aquest sentit, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix uns criteris de flexibilitat perquè la programació de pugi anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que *"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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB."*

En relació amb la memòria de viabilitat i el balanç comparatiu de la rendibilitat, es comprova que els Estudis Econòmics del Pla General i del Pla Ordenació Detallada contemplen la Memòria de Viabilitat de les actuacions de transformació urbanística que estableix l'apartat 3 de l'article 47 de la LUIB. És cert que la viabilitat s'ha realitzat en termes de beneficis i no de rendibilitat econòmica com estableix la Legislació Estatal (TRLSRU/2015), a pesar que el Pla contempla la rendibilitat com una qüestió a abordar en la memòria de viabilitat (pàgina 105 del Pla General i pàgina 23 del POD), no obstant això, en el document d'aprovació inicial es va derivar al projecte de reparcel·lació (article 80 de la LUIB) amb la finalitat de ser més precís. No obstant això, en la següent fase es completarà les memòries de viabilitat de les actuacions urbanístiques en termes de rendibilitat econòmica, (sense perjudici que serà en fase d'execució i de reparcel·lació en la qual ha de realitzar-se l'estudi detallat per a la correcta distribució de beneficis i càrregues).

Sobre la base de l'exposat es proposa desestima les tres primeres qüestions i es proposa estimar la quarta.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23162

Síntesi.
L'al·legació sol·licita esmenar deficiències en matèria de mobilitat estructurant el seu contingut en: (a) revisió del creixement demogràfic previst donat el seu impacte en la mobilitat generada, (b) tornar a definir les hipòtesis que han servit de base per a elaborar l'Estudi de Mobilitat, (c) actuacions en el sistema general viari, el transport públic i en aparcaments dissuasius, i (d) problemes detectats en la implantació de superilletes.

Anàlisi.
1r) Sobre el creixement previst en el Pla General
Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals de creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants; és a dir, el 14,82%. En aquest sentit, cal fer constar que el creixement absolut de població que resulta d'increment interanual contemplat (0,66%) coincideix substancialment amb l'estimat per l'INE (el 14,9%) per al conjunt de les Illes Balears en el període 2018-2035.
Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.
Sobre la base d'aquestes consideracions, el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040, partint de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.
D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.
2n) Sobre l'Estudi de Mobilitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

L'al·legació considera erronis les dades del creixement demogràfic empleats pel Pla General". No obstant això, com ha quedat àmpliament justificat, tant aquestes dades com l'estimació de les demandes d'habitatge i l'establiment de l'oferta contemplada pel Pla General són correctes i idonis.

L'Estudi de Mobilitat es recolza en aquestes dades per a realitzar l'anàlisi de la mobilitat generada per les diferents actuacions de transformació urbanística contemplades pel Pla General i la seva incidència, en terme de volum suplementari de trànsit, implementat en les xarxes supramunicipals.

En relació amb aquesta qüestió es realitzen les següents consideracions:

1. Efectivament, existeix un error en el paràgraf inicial de l'apartat 5.2.1 "escenari de treball" de l'Estudi de mobilitat ja que, com ha quedat exposat anteriorment, la població de referència a l'any 2040 per a la ciutat de Palma és de 518.435 habitants. S'esmenarà aquesta deficiència.

2. En l'Estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic que, inclouen, òbviament, el volum de trànsit canalitzat per les vies supramunicipals.

3. La quantificació de la nova mobilitat generada per les diferents activitats i usos del sòl previstos en PGOU s'han calculat prenent com a referència les ràtios mínimes de viatges/dia que s'indiquen a l'annex I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada de la Generalitat de Catalunya (davant l'absència de norma autonòmica pròpia).

4. A continuació, s'han realitzat unes hipòtesis de repartiment modal sobre la base de les dades disponibles, la ubicació dels nous desenvolupaments urbanístics i l'anàlisi dels sistemes de transport actuals. Es planteja un escenari que considera una important reducció dels desplaçaments en vehicle privat, passant del 51,8% al 43,1% de mitjana per a la ciutat de Palma. El transport públic incrementa significativament la seva quota passant de 14,5% a 21,0% i les maneres no motoritzades s'incrementen del 33,8% actual al 35,9% proposat.

5. I finalment, es realitza una anàlisi de l'impacte de la nova mobilitat generada sobre les diverses xarxes de transport elaborant una matriu de vehicle privat assignada sobre la xarxa viària prevista i el resultat obtingut es compara amb el trànsit en l'escenari actual. Per a poder analitzar l'impacte del trànsit sobre la xarxa viària es construeix un mapa de variació sobre la situació actual identificant els guanys i les pèrdues que es produeixen respecte al volum actual del trànsit, concloent que els increments són assumibles per les diverses vies afectades.

Cal concloure, per consegüent, que l'Estudi de Mobilitat dona sobrat compliment al nivell de resolució exigible a un Pla General en aquesta matèria utilitzant, per a això, les dades disponibles abans ressenyades i la metodologia de càlcul aportada pel Decret 344/2006 de la Generalitat catalana, davant l'absència d'una regulació específica en la Comunitat Balear.

En aquest sentit, destacar que la LUIB, en el seu article 3, defineix les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, i entre elles es troba atendre el principi d'accessibilitat universal i fomentar la mobilitat sostenible en general, mitjançant la reducció de necessitats de mobilitat, afavorint la mobilitat elèctrica i no motoritzada, així com la implantació de sistemes de transport públic col·lectiu. Al temps, el desenvolupament d'aquesta finalitat, a escala del Pla General ve explicitada en l'article 37 de la LUIB on, entre les determinacions exigibles a aquest instrument de planificació, es troba la definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible. I, finalment, segons regula l'article 39 de la LUIB, en matèria de mobilitat sostenible el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable.

De tot això, cal concloure que l'Estudi de Mobilitat integrant de la Documentació Complementària del Pla General, ha ajudat decisivament a adoptar les mesures d'ordenació adequades per a garantir una mobilitat sostenible, visualitzant les noves actuacions que han de produir-se en la xarxa viària supramunicipal (compleció de la Ma.-30 i augment de capacitat de la Ma.-1040) que resulten ser congruents amb les previstes en el PDS. Però, al temps, ha certificat la validesa i factibilitat de les operacions d'integració urbana de la Via de Cintura i els "nusos del canvi" que, amb caràcter orientatiu i amb la finalitat de conduir a solucions concertades amb el Consell, formen part dels Projectes Estratègics del Pla General.

3r) Sobre les actuacions en el Sistema General Viari, Transport Públic i Aparcaments Dissuasius.

En relació a la primera qüestió, relativa a la matèria de viaris supramunicipals:

1. En primer lloc, cal advertir que el Pla General recull les actuacions viàries previstes en al PDS de carreteres tal com pot comprovar-se en els Plànols d'Informació I.11 on apareixen representades gràficament

2. Entre elles, cal destacar la duplicació de calçada de la carretera de Puigpunyent i la compleció de l'arc nord de la Ma30. Aquestes actuacions no estan sent ignorades o obviades pel Pla. Només s'està expressant, a través d'assajos projectuals indicatius, la possibilitat d'adoptar uns criteris de disseny congruents amb el model de ciutat confeccionat, que només cal entendre, donada la competència exercida pel Consell en aquest tipus de vies supramunicipals, amb caràcter orientatiu. Així:

A. El desdoblament en una via tipus bulevard de la carretera de Puigpunyent atén, d'una banda, a la necessitat de la seva ampliació – contemplada al PDS i ratificada en l'Estudi de Mobilitat del Pla- davant l'increment estimat de desplaçaments motoritzats. D'altra banda, la proposta realitzada amb caràcter orientatiu té con única finalitat visualitzar un objectiu d'ordenació urbanística clau: garantir una correcta integració urbana d'aquest viari supramunicipal evitant, amb això, que s'adoptin un altre tipus de solucions desconnectades del nou context urbà vinculat a l'Eixample de Ponent. Cal advertir que, contra l'opinió que l'ordenació del Pla General no ha d'incidir en el viari supramunicipal, és absolutament necessari que ho faci amb la finalitat d'explicitar els seus objectius d'ordenació en aquesta matèria, dirigits a impulsar la compatibilitat, integració i harmonia urbana d'aquestes infraestructures. La reconfiguració plantejada adopta una solució tipus bulevard de fort caràcter urbà: una sort de "via-parc" cridada a convertir-se en un element referencial en aquest sector de la ciutat. A més, s'incorpora l'execució d'una nova rotonda de connexió -plantejada pel Consell- amb la trama del Polígon de Can Valero. Aquesta proposta s'entén perfectament compatible amb el "desdoblament de la calçada" previst al PDS per a la Ma.-1041 i ha d'actuar com a argument de debat amb el Consell de Mallorca per a aconseguir una solució dialogada i consensuada.

A més, la solució que aporta el Pla General permet la consecució gratuïta dels terrenys necessaris per a la intervenció de millora viària.

B. En relació amb la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa, el Pla General contempla escrupolosament la reserva viària del traçat previst al PDS. Una altra qüestió diferent és el disseny de la via futura. El Pla el que fa és, en la seva Memòria d'Ordenació, realitzar una valoració pròpia, que evidentment no té caràcter normatiu, sinó amb el caràcter de recomanació. Així, -atenent qüestions urbanístiques i d'ordenació territorial- entén possible adoptar un format de carretera convencional de 1+1 carrils. A aquest efecte, l'exercici de simulació macro realitzat en l'Estudi de Mobilitat confirma que aquesta solució podria canalitzar una intensitat de trànsit de 16.700 vehicles/dia descarregant la Via de Cintura en el seu tram més congestionat en gairebé 10.000 vehicles/dia. Malgrat que l'Informe del Consell afirma que no s'han tingut en compte, a l'hora de valorar aquesta alternativa, els desplaçaments supramunicipals, això no és així tal com apareix reflectit en l'Estudi de Mobilitat. No obstant això, la reserva de sòl contemplada en la documentació gràfica d'ordenació del Pla General s'ajusta al format d'autovia inicialment contemplat al PDS. Per tant, en res impedeix que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

es desenvolupi el disseny d'autovia previst al PDSC vigent o si així es confirma en la revisió del PDSC.

Entre la qüestions d'ordenació territorial esgrimides en la Memòria del Pla General per a plantejar la necessitat que el Consell valori una solució més senzilla (de carretera convencional) destaca la necessitat d'evitar una excessiva fragmentació en el sòl rural adoptant, per a les noves infraestructures com la compleció de la Ma.-30, solucions compatibles amb el manteniment dels processos ecològics i la connectivitat de la matriu biofísica; es tracta, en definitiva d'apostar, sempre que sigui possible, per elements viaris més capil·lars que diversifiquin la canalització de trànsits sense causar pertorbacions paisatgístiques i ambientals de caràcter irreversible en el territori. A més, no cal obviar que l'existència de nombrosos habitatges consolidats en el sector territorial pel qual ha de discórrer l'arc de compleció de la Ma.-30, aconsella minimitzar l'impacte a causar per una secció amb format d'autovia.

En tot cas, s'entén que, en compliment de la legislació vigent i la normativa del PDS, la decisió sobre la solució final li correspon a l'Administració Supramunicipal -en aquest cas el Consell de Mallorca- la qual, no obstant això, hauria de valorar la possibilitat d'atendre els requeriments efectuats des del govern municipal de Palma a través de la solució orientativa contemplada en el Pla General.

Igualment, en el procés de revisió del PDS de Carreteres, deu el Consell valorar com una altra alternativa, l'opció 0, de no realitzar la compleció de la Ma.-30 entre l'Autovia d'Inca i la carretera de Valldemossa. En aquest sentit, l'Informe de la Direcció General de Mobilitat i Transport de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, de 15.02.2022, manifesta en relació a la proposta de tancament de la Ma.-30 que "no es considera adequat que es valori la realització d'una infraestructura d'aquesta importància i impacte per al territori com a "necessària" per a reduir el trànsit rodat a Palma: "el model d'ampliació de xarxa viària per a resoldre els problemes de mobilitat en vehicle privat hauria d'estar superat i no entra de cap manera en la filosofia del PDSMIB"

3. Un altre bloc de propostes incideix en elements existents de la xarxa arterial supramunicipal per a les quals el PDS no proposa accions concretes. Ens referim a la reconfiguració de la Via de Cintura i els denominats "nusos del canvi". No obstant això, abans d'aprofundir en la justificació de l'ordenació plantejada pel Pla General en elles, procedeix reiterar el caràcter orientatiu i no finalista de les solucions aportades. Volen significar-se, per tant, com "arguments per al debat, l'acord i el consens" i no com a determinacions vinculants o exigències al Consell de Mallorca que serà, com a administració competent, el que determini, indefugiblement, la solució definitiva. A més, cal ressenyar que el procés de revisió del model de ciutat subjacent a la formulació de tot Pla General, és el moment procedimental idoni per a plantejar aquestes qüestions amb la finalitat de traslladar a les administracions gestores del viari supramunicipal la problemàtica detectada advertint, amb això, la necessitat de la seva reparació en desenvolupament d'objectius d'ordenació urbana sostenibles. Màximament quan, al temps, aquesta revisió està coincidint amb la del PDS vigent. Per això, cal concloure que no hi ha un altre moment millor per a concretar solucions concertades.

El procés de revisió d'un Pla General és, en definitiva, un temps obert a la participació i a la concertació interadministrativa del qual haurien de poder concloure's les millors solucions possibles. No han d'esgrimir-se, doncs, actituds dirigides a neutralitzar l'integralitat de l'ordenació urbà-territorial a desenvolupar pel Pla General. Ningú dubte de les competències conferides per la legislació al Consell en aquesta matèria, però això no és obstacle per a impedir que, legítimament, el Pla General expliciti les seves directrius i objectius d'ordenació en relació amb el viari supramunicipal, màximament quan aquests no resulten contradictoris amb la planificació sectorial de carreteres.

En la cerca de la desitjada coordinació interadministrativa, cal destacar que tot canvi d'escala en la planificació modifica la percepció de la realitat objecte d'ordenació i, per tant, afecta al caràcter dels fenòmens territorials analitzats. Per això, l'escala de reflexió i ordenació del Pla General ha permès que aflorin disfuncions en matèria d'integració urbana en determinats punts

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de la xarxa arterial, que difícilment poden ser visualitzats en un instrument de planificació de caràcter sectorial i abast insular. És a dir, en aquests aspectes el Pla General més que contradir, està complementant al PDS impulsant la transformació d'alguns trams i nodes de xarxa supramunicipal existent per a, sense alterar la seva funció canalitzadora de fluxos motoritzats, incloure mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.

A. En relació amb la proposta de la integració urbana de la Via de Cintura, convé destacar que el PTIM, després de la seva modificació Núm. 2, va delimitar en el municipi de Palma el ART-11.3 "Via de Cintura de Palma" amb una superfície aproximadament 97 hectàrees. En la Fitxa específica del ART 11.3 es disposa com a objectius específics:

- Millorar la imatge de la ciutat.
- Millorar la qualitat urbana de la ciutat en els límits amb la Via de Cintura.
- Delimitar els usos i establir les incompatibles.
- Demolir edificis obsolets
- Donar a la Via de Cintura un caràcter més urbà.

No pot oblidar-se que aquestes determinacions del PTIM han de ser adoptades per la Revisió del PDS de Carreteres del Consell. En aquest sentit l'article 11.1 de la LOTIB estableix que els plans directors sectorials s'adaptaran a les previsions de les directrius d'ordenació territorial i a les dels plans territorials insulars.

Doncs bé, l'actuació d'integració urbana proposada pel Pla General en el tram oriental de la Via de Cintura resulta, indubtablement congruent amb aquests objectius d'ordenació i comporta, per consegüent, el desenvolupament de les determinacions del PTIM. A més, tal com consta en la Memòria Justificativa i en l'Estudi de Mobilitat integrant de la documentació complementària del Pla General, l'actuació proposada part d'una premissa inicial inqüestionable: ha de ser compatible amb el manteniment de la capacitat de trànsit canalitzada per la Ma.-20 mantenint, per a això, el seu caràcter segregat. Existeixen nombrosos exemples en el nostre entorn cultural -nacional i europeu- que han emprès operacions d'integració urbana de grans infraestructures viàries. Tan és així que, en paraules del catedràtic Javier Monclús, molts dels projectes urbans recents més destacats estan relacionats amb la integració de les infraestructures. Projectes que, en definitiva, tracten de transformar autovies contemplant, al temps, la potencial renovació del conjunt de teixits que travessen.

Com s'ha comentat, exemples no falten: la Ronda de Dalt o la més recent operació de transformació de la Gran Via fins al riu Llobregat -denominada "Porta Europa"-, totes elles desenvolupades a la ciutat de Barcelona, poden servir de mostra de les pretensions del Pla General de Palma en l'actuació de la Via de Cintura.

B. En relació amb els "nusos del canvi", la intenció del Pla General és impulsar un redissenyo dels mateixos amb la finalitat de millorar la seva integració amb les trames urbanes adjacents i evitar el "efecte barrera" causat en la seva configuració actual. Per a certificar aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plànols d'ordenació). Però, a més, el Pla General ha pretès constatar que aquesta estratègia d'ordenació és factible, creïble i versemblant i, a aquest efecte, en l'Estudi de Mobilitat que forma part dels seus Estudis Complementaris s'incorpora:

a. En el seu apartat 4.6 una avaluació de l'impacte dels projectes clau de la ciutat entre els quals es troben els nusos del canvi. Aquestes propostes s'han analitzat des del punt de vista del funcionament del trànsit proposant mesures per a millorar les solucions assajades pel Pla, si fos necessari. Per a això, s'ha dut a terme una "simulació" en la qual s'han tingut en compte tots els moviments actuals que es donen en cada nus. Entre els objectius principals d'aquests exercicis de simulació -realitzats individualitzadament en cadascun dels projectes orientatius- és certificar que la finalitat de millorar la integració urbana d'aquests elements no comporta la pèrdua de funcionalitat dels viaris supramunicipals concernits.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

b. A més, en aquest apartat es realitza un "model macro de simulació" en el qual es diagnostiquen els guanys i pèrdues de trànsit en cadascuna de les vies i la redistribució del trànsit per la ciutat respecte de l'estat actual. Per a aquest estudi s'han emprat dades provinents de tres fonts principals: l'Avanç de 2014, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de 2014 i les dades actualitzades aportades pel servei municipal gestor del trànsit i del transport públic. Per al cas concret dels Nusos del Canvi -actuacions que busquen fer desaparèixer les barreres físiques i perceptives d'aquestes vies- es conclou que les "solucions orientatives" contemplades en el Pla General funcionarien correctament amb lleugeres modificacions (nombre de carrils d'algun ramal, incorporacions directes, etc.).

En qualsevol cas, en el document de la següent fase del Pla General quedarà clar que les propostes que es realitzen sobre "els nusos del canvi" tenen el caràcter de recomanació a l'efecte de que puguin ser avaluades pel Consell i ser incorporades en la revisió del PDS de Carreteres que ara s'inicia. Les propostes del nus del canvi quedaran expressades en la Memòria del PG amb aquest caràcter indicatiu o de recomanació; i en els plans d'ordenació s'expressaran els traçats actuals viaris i les zones de reserves establertes al PDS actual.

c. Segons es desprèn del "model macro de simulació" incorporat en l'Estudi de mobilitat, en el Passeig Marítim, la reforma prevista, que preveu la reducció de carril de circulació, no reduirà significativament el trànsit que circula, però la capacitat que queda continuarà sent suficient per a absorbir el trànsit que es preveu. A més, la futura transformació del nus de Son Bordoy, que ha de permetre redirigir l'actual entrada a la ciutat, la implantació del tramvia, la transformació del passeig marítim en la zona de ponent i la connexió del carrer Joan Maragall amb Avinguda de Mèxic han de possibilitar una reducció substancial del trànsit en primera línia, dedicant no més d'un sentit de circulació amb dos carrils. Aquesta transformació pot permetre ocupar part de l'antiga autopista amb la finalitat que tot el conjunt es configuri com una gran Parc-Platja des de Can Pere Antoni fins al Parc de la Mar.

En matèria de viaris del primer nivell urbà:

1. En relació amb el traçat del tramvia i la Ronda del Molinar, el Pla General, tal com explicita en la seva Memòria Justificativa, ha entès necessari plantejar una alternativa de traçat desplaçant-ho cap a la nova Ronda en lloc de mantenir-ho pel carrer Llucmajor, la reduïda secció del qual pot ser causa de conflictes que poden ser evitats. La justificació d'aquesta alternativa es troba analitzada en l'Estudi de Mobilitat. En tot cas, en el Pla d'Ordenació O.02 apareixen reflectits tant el traçat actualment previst com l'alternativa plantejada. La referència al nus del canvi de Son Bordoy ha quedat analitzada anteriorment. La secció contemplada es redueix a un carril per sentit de circulació, una franja d'aparcament en cordó i una vorera i carril bici que actuïn de límit amb el sòl rústic. Els objectius del nou traçat proposat són: (a) perfilar la façana urbana d'aquests nuclis de població garantint la preservació del sòl rústic que s'estén fins a l'Autovia de Llevant, i (b) implementar una de les reivindicacions veïnals de l'Associació de Veïns de Coll d´en Rabassa que consisteix a reduir a un únic sentit de circulació el carrer Cardenal Rosell -des de Jacob Sureda- permetent ampliar la seva capacitat per als vianants.

2. El nou accés a Son Sardina s'ha plantejat amb la mínima secció que es necessita per a garantir una millor distribució de trànsits mecanitzats, tant en automòbil privat com en transport públic. No s'ha considerat necessari ampliar aquesta secció amb plataformes no motoritzades. El desplaçament per als vianants i/o amb bicicleta hauria de discórrer per la xarxa de camins rural que es desenvolupa a l'entorn del nucli de població. La imbricada i històrica relació de Son Sardina amb l'espai rural adjacent constitueix un dels seus actius més característics representatiu, en una certa manera, dels seus senyals d'identitat.

3. La proposta de diversificació dels accessos a Establiments activant la xarxa de camins rurals existent proposta inicialment, després d'un estudi més detallat, tampoc es considera viable. Igualment es descarta l'opció d'una ronda viària que actués de bypass de la carretera d'Esporles causaria un impacte paisatgístic de gran agressivitat, a més d'induir dinàmiques d'ocupació del sòl que atemptarien amb l'objectiu de mantenir substantivament les característiques morfològiques, espacials i paisatgístiques de Establiments. Això, a més,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

col·lideix frontalment amb les demandes i necessitats manifestades pel veïnat en les al·legacions presentades.

4. L'objectiu de la Nova Ronda de Can Pastilla que discorre entre els enllaços est i oest de la Ma. 19 amb aquest nucli de població és optimitzar els accessos a l'actuació del sòl urbanitzable de Torre Redona (SUB 79-01) on s'implantarà una oferta terciària d'una certa escala, complementària a les funcions turístiques de l'àmbit de Platja de Palma. Amb això, complementàriament, s'evita intensificar els fluxos de trànsit rodat en l'eix urbà del Camí de Can Pastilla-Carrer Octavi August-Carrer de la Tramuntana. L'oferta d'aparcaments vinculada amb aquest desenvolupament urbanístic és preferible que es desenvolupi en contenidors edificatoris o bé en el viari local resultant de la seva ordenació detallada. La presència d'aparcaments annexos en viari urbans d'aquest rang no està recomanada per la seva incidència en la disfuncionalització de la seva missió principal que és optimitzar la canalització de fluxos motoritzats.

5. El Pla General no proposa explícitament el soterrament del tram de la carretera de Sóller al seu pas pel nucli de Son Sardina. Simplement apunta la compatibilitat d'aquesta actuació amb l'ordenació proposada per a aquest nucli la qual, en el seu cas, haurà de quedar prevista en la revisió del PDS en procés de formulació. No obstant això, en la següent fase es procedirà a eliminar aquesta referència en la Memòria.

En segon lloc, en relació amb la implantació de superilletes:

La implantació de superilletes és un dels grans, i irrenunciables objectius del Pla General en matèria de mobilitat sostenible, ja que permetrà reinventar l'espai del carrer en alliberar de la tirania dels desplaçaments motoritzats un important percentatge de la xarxa existent. Es tracta de limitar el trànsit de pas a determinats elements viaris, adoptant aquesta nova cèl·lula organitzativa de la mobilitat que actuï com a argument catalitzador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà. Les superilletes són espais en els quals el trànsit interior es restringeix al demandat pel resident pel que, a més de disminuir substantivament la intensitat dels fluxos, la velocitat del desplaçament motoritzat s'acomoda a la del vianant. La seva adopció coadjuvarà a disposar més del 70% de l'espai dels carrers per a ús no motoritzat, preferentment per als vianants, i facultarà, complementàriament, la incorporació de millores en els paràmetres d'urbanització de l'espai públic que inverteixin les seves actuals taxes d'impermeabilització, així com millorant el grau de arborització, contribuint de manera substancial en reduir l'efecte d'illa de calor urbana.

No obstant això, tal com s'afirma en la pàgina 139 de la Memòria Justificativa del Pla General, la definició de la xarxa bàsica de superilletes inclosa en l'esquema gràfic inclòs en el Pla General té un caràcter merament indicatiu, no finalista, atès que el seu desenvolupament i identificació precisa i explícita ha de formar part de les finalitats a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat. En la revisió del PMUS s'ha d'analitzar aquelles zones urbanes en les quals implantació de la superilleta s'ha d'aplicar amb caràcter prioritari, assegurant el consens suscitant, per a això, la participació ciutadana. En tot cas, el Nou Pla General reconeix els primers espais susceptibles a desenvolupar a manera de superilletes, com és el cas dels nuclis tradicionals, Son Busquets, l'Antiga Presó, així com els entorns de centres escolars de barri. Igualment, el disseny de les solucions d'implantació de la superilla en els nuclis tradicionals i en els entorns de centres escolars s'haurà de sotmetre a la prèvia participació ciutadana. Entre els aspectes a concretar al PMUS es troba, ineludiblement, donar solució a la localització preferencialment perimetral dels aparcaments destinats al trànsit provinent d'altres zones de la ciutat, atès que el trànsit de residents és compatible, almenys transitòriament, amb el format de coexistència a adoptar als carrers interiors de la superilleta.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

En tercer lloc, en relació amb la prolongació del metre des de Son Castelló a l'Hospital de Son Espases:
La connexió tramviària amb l'Hospital de Son Espases està prevista en el Pla General. És més, es proposa la seva ampliació pel Camí del Reis per a, a través del carrer de la Dragonera-La Indústria, penetrar cap a la zona central de la ciutat continuant per les Avingudes fins a l'Estació Central. L'objectiu és que aquesta proposta pugui ser assumida per l'administració supramunicipal competent per a la seva materialització a mig-llarg termini.
En quart lloc, en relació als aparcaments dissuasius:
Tal com queda confirmat en l'Estudi de Mobilitat, la proposta del Pla General en matèria d'aparcaments dissuasius és plenament congruent amb l'explicitada en el PMUS. A Son Sardina (186 places); en l'enllaç entre la carretera de Puigpunyent i el Camí del Reis (mínim de 1.000 places més les existents a Son Moix); en l'àrea de Sa Teulera (mínim 500 places); en l'entrada des de l'Autovia d'Inca (900 places); en el nus de Porto Pi (350 places); en el nus de Son Bordoy (1.500 places, realitzant un ajust de la posició del proposat en el PMUS en El Molinar); en l'entrada de la carretera de Manacor vinculada a l'Hospital Universitari de Son Llàtzer (500 places) i al nord del polígon Son Castelló vinculat a la compleció de la Ma.-30 (900 places). Com pot observar-se, la localització d'aquests punts d'intercanvi modal és congruent amb la proposta de millores d'accessos contemplada al PDMIB en relació amb la Via Cintura. En el procés de revisió del PMUS, la quantitat de places per a cada reserva podrà ser ajustada. A aquestes, el Pla General incorpora dues noves ubicacions en l'Antiga Presó (200 places) i a Son Güells (500 places), vinculades a les Actuacions de Transformació Urbanística propostes en tots dos espais. El nou Pla General està habilitat per a proposar aquesta ampliació: ha de tenir-se present que el PMUS vigent (2014) té un termini de vigència de 8 anys i, d'una altra part, el nou Pla General realitza previsions per als pròxims 20 anys.
Tota aquesta oferta, excepte el SGC/AP-P 52-11-P, es troba vinculada al desenvolupament d'actuacions de transformació urbanística, majoritàriament de nova urbanització. Serà, per consegüent, l'ordenació detallada a establir pels preceptius instruments de planejament de desenvolupament la que concreti la ubicació expressa d'aquests aparcaments dissuasius, en desenvolupament de les reserves de sòl i determinacions d'ordenació establertes en les corresponents Fitxes de Planejament i Gestió. En relació amb el SGC/AP-P 52-11-P es valorarà la possibilitat de localitzar-ho en una posició més pròxima a l'estació de metro identificada en l'al·legació.
Finalment, s'atendrà la petició d'incorporar els aparcaments dissuasius en el plànol d'ordenació O.010.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat, es desestima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23172

Síntesi.
Respecte a l'avanç de 2014, el pla aprovat inicialment el 28 d'octubre de 2014 té moltes modificacions que generen l'obligació jurídica d'una nova informació pública. Aquestes modificacions venen exigides pels canvis legislatius i necessitat d'adaptar-se a nous instruments de planificació territorial sectorial. I a més, hi ha modificacions substancials per alteració de criteris respecte de l'Avanç de 2014. Que per a aquestes alteracions es manca d'un Document Inicial Estratègic.
Que l'entitat al·legant adverteix que els articles 130 i 132-3-b) del Reglament de Planejament estatal disposen que serà obligatori un nou tràmit d'informació pública quan les modificacions introduïdes en l'aprovació provisional signifiquin un canvi substancial en els criteris i solucions del Pla inicialment aprovat.

Anàlisi.
És necessari indicar amb caràcter previ que totes les sentències que s'acompanyen en l'apartat tercer de l'al·legació es refereixen a alteracions incorporades bé en el tràmit d'aprovació definitiva o, bé, en el tràmit de l'aprovació provisional del Pla (en relació als canvis de l'aprovació inicial).
En igual sentit, en la primera al·legació els preceptes que se citen en suport de reclamar l'obligatorietat de nou tràmit d'informació pública es corresponen amb els articles 130 i 132-3-b) del Reglament de Planejament estatal (Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) i tots dos articles es refereixen als canvis incorporats en l'acte d'aprovació provisional. En efecte, l'article 130 d'aquest Reglament estableix que: *"L'organisme o Corporació que hagués atorgat la seva aprovació inicial, a la vista del resultat de la informació pública, de l 'audiència (...) i dels informes emesos, acordarà l'aprovació provisional amb les modificacions que, si escau, procedissin. Si aquestes modificacions signifiquessin un canvi substancial en /us criteris i solucions del Pla inicialment aprovat, s'obrirà, abans de sotmetre'l a aprovació provisional, un nou tràmit d'informació pública i audiència a les Corporacions per /us mateixos terminis.".*
Per tant, els preceptes citats i la jurisprudència aportada en l'al·legació no tenen per objecte l'acte d'aprovació inicial, sinó el d'aprovació provisional o definitiva. L'acord adoptat per l'Ajuntament de Palma respecte del PG i POD és el d'aprovació inicial i la legislació autonòmica tampoc exigeix cap repetició del tràmit de suggeriments pel fet que el document d'aprovació inicial incorporés alteracions substancials respecte del document d'Avanç.
En efecte, la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"
La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ
B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).
Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració de DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Conclusions.
Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23186

Síntesi.
Considera l'entitat al·legant que en el procés de formulació del nou Pla General des de 2015 (fase informació pública de l'Avanç de 2014), no s'ha realitzat, fins a octubre de 2020, cap exposició pública de les incorporacions, canvis i actualitzacions, del document d'avanç de 2014, per la qual cosa es produeix un trencament de participació que fa que suposi una fallida de les previsions de la LUIB 2017. Que suposen canvis substancials realitzats sense assegurar la participació.

Anàlisi.
Amb posterioritat a l'any 2015, s'ha produït un intens programa de participació ciutadana que es descriu en l'apartat 4 de la Memòria de Participació (Noves iniciatives de participació prèvies a l'elaboració del document d'aprovació inicial de la revisió).
Entre altres, s'exposen: Jornades model ciutat al desembre de 2015; jornada de paisatge. Pla de Sant Jordi a la primavera 2016; jornades de paisatge Parc agrari, a l'octubre de 2016; Treball participatiu amb diverses àrees municipals sobre formació i Urbanisme amb perspectiva de gènere (octubre 2016); Participació amb 211 nens de coneixement del barri a tres zones amb potencial de transformació de Palma. Programa denominat Jane's Walk Ciutat *scola (tardor 2016) i Jornades d'habitatge en el COAIB organitzades per la Gerència (maig 2017)
A més, des de la Gerència d'Urbanisme es va dissenyar una metodologia basada en Grups Focals per a incloure en el màxim possible de col·lectius de la ciutat al procés que posteriorment l'àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics del mateix ajuntament es va encarregar de revisar, classificar i interpretar la documentació elaborada per a fer el diagnòstic on es proposen millores per la nostra ciutat.
El dia 22 de juny del 2017 es va realitzar una presentació pública a la sala d'actes de Palma Activa anomenada "Jornada de presentació de resultats del Pla de participació ciutadana en la revisió del Pla general d'ordenació urbana i dels projectes estratègics de model de ciutat" amb la voluntat de donar a conèixer als participants del procés com es va fer l'explotació de les dades i què eren els resultats de les reflexions aportades pels diferents col·lectius de ciutadans i ciutadanes.
Amb aquesta metodologia es recullen un total de 440 propostes que fur agrupades en 7 estratègies globals que es descriuen de manera detallada en el citat apartat 4 de la Memòria de Participació del Pla General.
D'igual forma el nou Document d'Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB), va ser sotmès al tràmit de consultes per la citada Comissió en la forma legalment prevista. Amb posterioritat, s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).
Doncs bé, en l'apartat 5 de la Memòria de Participació s'analitzen les consultes formulades en el tràmit ambiental.
Per tant, el principi de participació ciutadana s'ha continuat satisfent amb posterioritat a la fase d'Avanç.
En qualsevol cas és necessari aclarir que l'acord adoptat per l'Ajuntament de Palma el 27 d'octubre de 2021 respecte del PG i POD és el d'aprovació inicial i la legislació no exigeix cap repetició del tràmit de suggeriments pel fet que el document d'aprovació inicial incorporés alteracions substancials respecte del document d'Avanç.
La LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

3. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

4. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç, com s'indica en la resposta a l'al·legació 23172 (que es dona per reproduïda).

Conclusió.
Es proposa desestimar l'al·legació, per les raons exposades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23214

Síntesi.

L'al·legació de Podemos Palma planteja modificar l'ordenació de l'actuació de Ses Fontanelles en els següents aspectes:

1. Eliminar l'ús turístic.
2. Introduir un percentatge del 50% de l'edificabilitat residencial amb destinació a habitatge protegit.
3. Assegurar i ampliar, en la mesura del possible, el perímetre de la zona humida i crear en la zona de transició un camí perimetral senyalitzat de caràcter per als vianants

Anàlisi

El nou Pla General en tramitació ha analitzat les diverses alternatives teòriques de solució per al que en el PGOU de 1998 ja era un sector de sòl urbanitzable. Una de les alternatives analitzades ha estat la possibilitat de recuperar la classificació de sòl rústic per al conjunt de terrenys del sector. Doncs bé, aquesta solució s'ha descartat per diversos motius.

En primer lloc, no pot desconèixer el nou Pla General que els terrenys del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m² previst en el PGOU 1998 compta amb ordenació detallada establerta pel Pla Parcial aprovat el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007). La classificació de sòl urbanitzable del sector va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. A més, la urbanització de l'àmbit està executada en els seus elements fonamentals i pendent de recepció. S'ha iniciat la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació. Per tant, compta amb els requisits legals emplenats per a merèixer la classificació de sòl urbà, per tractar-se d'un sòl urbanitzable que ja ha urbanitzat en compliment d'un pla aprovat. El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, en l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan *aconsegueix* la transformació per compliment de les previsions del planejament. No obstant això, existeix una sola excepció a la regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en disposar aquest apartat 2, la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys de sòl urbà (per estar urbanitzats) quan es formuli una proposta de transformació inversa per al seu "retorn a l'estat natural"; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural. L'exercici d'aquesta potestat, sent una decisió de caràcter excepcional, ha d'estar convenientment justificada en raons d'interès general vinculades a la preservació del medi natural. En el present cas la decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector identificada com l'àrea biològica crítica de *Limonium barceloi* declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008). Aquests terrenys no han estat urbanitzats.

Per tant, la viabilitat urbanística de revertir la classificació de sòl urbà de l'article 19.2 de la LUIB és una excepció, i consegüentment, ha d'aplicar-se de manera restrictiva i de manera ponderada: només en la mesura necessària. I això, perquè la regla general, derivat del caràcter reglat del sòl urbà, és que uns terrenys ja urbanitzats en execució del planejament vigent han de ser reconeguts com a sòl urbà.

En segon lloc, també s'ha descartat l'alternativa de desclassificació absoluta, perquè la desaparició de l'aprofitament ja patrimonialitzat legítimament per l'entitat promotora de l'actuació genera responsabilitat patrimonial per part de l'Administració Urbanística, atès que el procés de gestió i d'urbanització ha culminat, executant-se les previsions realitzades en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

planejament vigent aprovat i que han estat finançades per l'entitat promotora. Aquesta responsabilitat patrimonial seria de tal abast que l'Ajuntament no pot assumir-la, excepte que renunciï a realitzar importants inversions d'interès general els pròxims anys. Per tant, la desclassificació absoluta que té el problema d'aquesta sol·licitud és que els aprofitaments urbanístics que proposa eliminar es troben correctament patrimonialitzats per l'entitat promotora de l'actuació. I, per tant, la seva eliminació tindria efectes indemnitzatoris, de la satisfacció dels quals és responsable l'Ajuntament de Palma, que han estat avaluats en desenes de milions d'euros. Això significa que impedir la materialització dels aprofitaments ja patrimonialitzats i impulsar la desurbanización de l'àmbit comprometria, sens dubte, la Sostenibilitat Econòmica del Pla General.

En tercer lloc, s'ha descartat la hipòtesi de desclassificació absoluta, perquè existeix una altra solució que permet destinar la zona humida a sistema general d'espais lliures públics en sòl protegit, mantenir l'aprofitament urbanístic patrimonialitzat derivat del Pla Parcial aprovat i executat (evitant així la responsabilitat patrimonial), que aquest aprofitament es materialitzi en àrees aptes per a això fora de la zona humida i, al temps, realitzar les accions d'ajustos per a la renaturalització i millora de la integració urbana i ambiental, sense necessitat d'augmentar l'edificabilitat, en possibilitar una alteració d'usos, perquè aquests siguin més diversificats.
En efecte, l'àmbit de Ses Fontanelles ha estat desenvolupat conforme a les determinacions establertes al PGOU vigent -ratificades pel PRI de Platja de Palma- i es troba ja urbanitzat en els seus elements bàsics en desenvolupament de les especificacions tècniques del seu Projecte d'Urbanització (aprovat el 11-05-2007), excepte pel que fa a la zona humida mereixedora de protecció per a la qual es proposa la seva reclassificació com a sòl rústic protegit. I aquesta situació urbanística constitueix un fet irrefutable que, per més rebuig que causi, no pot ser desconegut perquè condiciona qualsevol acció que es proposi en aquest sector.
Atesos aquests antecedents, el Pla General estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada per ser necessari adaptar la distribució de l'edificabilitat a les limitacions derivades del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, aprovat pel Consell Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019). A més, es promou 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) per a millorar la relació amb la zona del parc-aiguamoll amb la zona de platja.
En conclusió, aquest Pla General respecte al sector 79-03 Ses Fontanelles estableix les següents decisions:

1. Atribueix la classificació de sòl rústic protegit a l'àmbit de l'aiguamoll Ses Fontanelles amb la qualificació de sistema general d'espais lliures.
2. Reconeix com a sòl urbà (en procés d'execució) a la resta del sector que es troba amb la seva urbanització executada en els seus elements bàsics, pendent de recepcionar.
3. Es promourà la desurbanización del viari perimetral ja urbanitzat per a millorar la transició de l'actuació cap a la zona humida.
4. Garantir la connexió de la zona humida amb la ciutat (carrer Manuela dels Ferrers) mitjançant el sistema general d'espais lliures SGEL/PJ-P 79-23-P
5. Estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb anterioritat, respectant l'edificabilitat atribuïda pel PRI amb les següents finalitats:

    - La necessitat d'adaptar la distribució de l'edificabilitat per usos establerta en el planejament anterior a les limitacions derivades del PECMa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- La reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl.
- Incorporar usos d'activitats econòmiques diversificades que afavoreixi la integració urbana i siguin conformes amb el criteri de mobilitat sostenible. L'ús comercial s'ajustarà a les limitacions de superfície màxima del PECMa d'aplicació. Igualment s'habilita que la reforma de l'ordenació detallada pugui incorporar l'ús residencial, sense arribar a ser dominant.

La proposta que formula l'al·legació de passeig per als vianants voltant es considera d'interès i pot ser integrada en la fitxa de l'actuació.

Les places turístiques proposades no suposen increment en la densitat màxima turística establerta pel PIAT a Platja de Palma, es manté el total existent en l'actualitat. No obstant això, en la següent fase del Pla General quedarà suprimit aquest ús detallat, amb el que l'edificabilitat alliberada haurà de repartir-se entre la resta d'usos admesos. La possibilitat d'incrementar l'edificabilitat residencial estarà, en tot cas, limitada a la impossibilitat de que aquest ús pugui adquirir el rang de dominant.
L'actuació de reordenació de Ses Fontanelles té el caràcter de reforma interior en sòl ja urbanitzat. La introducció d'habitatge protegit no ha estat contemplada ja que pot implicar un pronunciat descens en els aprofitaments que es troben ja patrimonialitzats per la propietat dels terrenys, ocasionant la inviabilitat econòmica de l'actuació la qual cosa, per tant, invalidaria l'estratègia de millora per a Platja de Palma plantejada en la reordenació. En qualsevol cas, cal tenir present que l'ús residencial, de cap manera, resultarà l'ús dominant de l'actuació pel que no resulta exigible la reserva d'habitatge protegit segons regula l'article 37 i) de la LUIB.

En l'atribució de l'edificabilitat, es respecta l'establerta pel planejament anterior per al sector, donat el compliment de deures. I, en conseqüència, es manté la condició del domini públic municipal de la zona humida derivada de la cessió que es va realitzar en execució del planejament anterior que la va qualificar de sistema d'espais lliures.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23265

Síntesi.

0. En el tràmit d'informació pública del PG i POD de Palma, ha entrat en vigor el Decret llei 312022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i circularitat del turisme a les Illes Balears, que, en la seva disposició addicional primera, acorda la suspensió de l'adquisició de places turístiques a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera.

D'acord amb aquesta disposició, se suspèn temporalment la possibilitat d'adquirir places turístiques i també l'intercanvi entre particulars per a l'inici de l'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta tant per establiments d'allotjament turístic com per habitatges objecte de comercialització turística.

En el cas del municipi de Palma sorprèn extraordinàriament aquesta mesura perquè, precisament, aquesta reavaluació que pretén justificar la moratòria s'està fent en aquests moments per mitjà de la revisió del PG i mitjançant la formulació del POD. És necessari doncs que el municipi de Palma consideri que la tramitació del seu PGOU i POD ja compleix amb aquest objectiu de reavaluació que, per tant, l'aprovació del PGOU i del POD en els seus termes ja ha de suposar que s'aixequi aquesta moratòria en el municipi de Palma.

De no ser així, el PGOU i el POD no es podrien aprovar tal com estan, per resultar contraris a una norma amb rang de Llei i establir unes possibilitats de creixement diferents sense haver-se modificat el PIAT o suposaria la necessitat d'incloure canvis substancials (tal com reconeix el propi decret llei) i, per tant, la necessitat de sotmetre novament el text a aprovació inicial.

1. Model de Ciutat. En relació als grans projectes, com ara el Passeig Marítim, el Tramvia, la millora de la zona de Joan Miró, de Cala Major etc, es troba a faltar una regulació més concreta i acurada.

2. Article 1.4.3. Definicions sobre edificacions. Es proposa una nova definició de pati, a l'efecte d'habilitar en els mateixos per a la consumició de begudes o aliments.

3. Regulació d'usos.

a. Article 2.1.4. Usos detallats turístics. Es proposa una modificació de la definició de l'Ús d'Establiment d'Allotjament Hoteler. Per a relacionar expressament els usos complementaris amb els permesos per la normativa turística.

b. Article 2.2.2. Situacions dels usos. Es considera que l'ús turístic no s'hauria de limitar només a edificis en situació 4, atès que la realitat és que molts establiments turístics destinen la planta baixa a altres usos (comercials, de restauració, recreatius, etc.). Se sol·licita es possible també en situació 3, és a dir, en plantes immediatament superiors a la planta baixa amb accés directe des de la via pública.

c. Article 2.2.3. Abast de la regulació del quadre d'usos i situacions en les zones d'ordenació del sòl urbà. Es considera que no està justificada la limitació de densitat d'usos d'establiments públics.

4. Sobre tipus d'edificació i normes comunes.

a. Article 3.1.4. Compliment dels paràmetres edificatoris. Es proposa que s'eviti que formin part de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà persones que no ostentin la condició de funcionari o de personal laboral de la Corporació.

b. Article 3.1.7. Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora. Se sol·licita que les piscines per als establiments d'allotjament turístic tinguin un tractament diferenciat en els edificis d'ús residencial, permetent que es puguin elevar com a màxim un metre sobre l'altura de la coberta.

c. Article 3.1.11. Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic. Es proposa afegir un punt sisè per a establir l'obligatorietat d'adaptar-se al que s'estableix en l'article per al cas de reformes en l'edifici o de millora de la façana.

d. Article 3.1.13. Protecció de l'arbre. Considera desproporcionada la normativa, en general.

572

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

5. Adaptació al PIAT. Ordenació de l'ús turístic.
a. Densitat d'usos turístic i la necessitat de reconèixer els drets consolidats. Se sol·licita s'inclogui una norma que estipuli que es podran autoritzar actuacions relatives en drets consolidats o que es poguessin reconèixer en via judicial, encara que la densitat turística es trobés esgotada.
b. Article 2.3.1. Especialitats sobre la implantació d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETH). Considera que s'hauria d'incloure l'ús turístic en ETH en els quadres d'usos corresponent de l'article 2.2.3.
c. Article 2.3.2. Delimitació subzones i determinacions d'ordenació de l'ús turístic en la Zona de Palma Capital. Es considera que és totalment imprescindible que consti que la densitat turística que es considera vacant no inclou ni els procediments en tramitació, ni els procediments que estiguin judicialitzats.
d. Article 2.3.5. Immobles d'establiments turístics baix règim excepcional. Es considera una regulació insuficient, proposant-se una redacció alternativa.
e. Article 3.1.15. Règim específic de parcel·les amb l'atribut de Volumetria de Manteniment "VM". Es pretén que els establiments d'allotjament turístic es considerin també en situació de VM, i que, per tant, cap es consideri en situació d'inadequació urbanística.
f. Article 3.1.16. Règim específic de parcel·les amb l'atribut de Volumetria Concreta. Es proposa que tots els solars vacants d'ús turístic s'incloguin dins d'aquest règim de Volumetria Concreta.

6. Article 5.1.1. Definició de solar. Considera que no s'ajusta a la legalitat que el planejament urbanístic estableixi requisits addicionals en els previstos a la Llei perquè un sòl tingui la consideració de solar.

7. Article 5.1.4. Abast del deure de compleció en les actuacions edificatòries del sòl urbà. Es considera que conté previsions contràries a la Constitució Espanyola, que, en el seu article 31 apartat tercer estableix que només per llei es podran establir prestacions personals o patrimonials de caràcter públic.

Anàlisi.
0. La qüestió del Decret llei 3/2022 i la seva incidència en el planejament urbanístic en elaboració.

En matèria de turisme, el PG i el POD s'adapten al Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020. Aquest PIAT en gran manera avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer. Per això, no queda invalidat el contingut del PG i del POD aprovat inicialment pels motius que s'exposen a continuació.
En efecte, l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balear, després de l'acord de Ple de l'aprovació inicial del Pla General i del POD no té un efecte substantiu sobre les determinacions dels documents urbanístics, pels següents motius:

a) La principal mesura que incorpora el Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, (a més de requisits interns de funcionament en els establiments turístics per a adoptar el criteri de circularitat), és l'establerta en la Disposició addicional primera que suspèn l'adquisició de places turístiques a l'illa de Mallorca (també a Eivissa i Formentera) per a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als Establiments d'allotjament turístic i els Habitatges objecte de comercialització turística.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Aquesta és una mesura cautelar amb termini màxim de durada de 4 anys; per això, no té incidència directa en les propostes d'ordenació del PG i POD aprovat inicialment que tenen un horitzó de fins a 20 anys.

b) La mesura de suspensió pot finalitzar abans (dels 4 anys) si es procedeix a reavaluar el PIAT aprovat, per a reduir el nombre total de places turístiques actualment inscrites en els registres turístics.

c) L'adaptació del PG i al POD al contingut Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, es pot aconseguir d'una manera simple i directa, sense alteració de determinacions substantives: declarar suspès els terminis d'edificació en solars amb destinació a places en establiments d'allotjament turístics o en habitatges objecte de comercialització turística fins a l'11 de febrer de 2026. No obstant això, aquesta mesura pot entendre's desproporcionada perquè el que està suspès en l'actualitat a l'illa de Mallorca és l'adquisició de places, no l'inici de noves activitats turístiques (o l'ampliació) amb places ja prèviament adquirides.

Ha de significar-se que, per comptar l'illa de Mallorca amb un Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que estableix la necessitat de disposar de densitats màximes turístiques en les diferents zones, el Decret llei 3/2022, d'11 de febrer no ha inclòs a l'illa de Mallorca en l'àmbit territorial d'aplicació de la Disposició addicional segona (que s'aplica a l'illa Menorca) i que suspèn l'inici de noves activitats turístiques d'establiment d'allotjament hoteler, apartaments turístics, establiments d'allotjaments de turisme rural i albergs, refugis i hostatgeries així com habitatges residencials objecte de comercialització turística o habitatges turístics de vacances, com també l'ampliació de places dels establiments que estan actualment en funcionament.
Com s'ha avançat, el PIAT de l'illa de Mallorca, com avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, podrà fer una reavaluació de manera simplificada mitjançant una Modificació puntual del mateix per a assegurar que no s'incrementen les places turístiques actualment inscrites.

Ara bé, el que no pot fer el Pla General i el POD és realitzar directament la reavaluació, perquè aquesta funció correspon en exclusivitat al PIAT de l'illa de Mallorca; una altra qüestió és que es declari que el PG i el POD no sols s'han adaptat al PIAT vigent, sinó que (a més) han adoptat decisions que no esgoten les densitats turístiques previstes com a màximes en el PIAT per a les diferents zones del municipi. Referent a això s'ha de tenir present que la densitat que estableix el planejament és la corresponent al màxim nombre de places turístiques que admet (i, per tant, poden estar en funcionament) en cada zona del municipi; i que es localitzen tant en parcel·les amb qualificació específica d'ús turístic com en parcel·les qualificades amb altres usos en els quals l'activitat turística és compatible.

En qualsevol cas, en el següent document del Pla General i POD es tindrà present l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer per a reduir les previsions de legalització de places en habitatges objecte de comercialització turística (ETH).

En qualsevol cas, si després de l'aprovació del PG i el POD es produeix la reavaluació del PIAT, l'adaptació dels instruments urbanístics a les noves decisions del PIAT modificat, no suposarà canvis substancials, podent realitzar-se també amb una simple modificació. Ha de recordar-se que tots dos instruments, per regla general, no estableixen noves qualificacions d'usos turístics de manera directa. Igualment, es facilitarà l'adaptació futura, perquè la previsió de places turístiques en els àmbits del planejament de desenvolupament (Pla Parcial o Pla Especial) en la següent fase del PG i el POD quedaran eliminades (excepte en el cas de sector de sòl urbanitzable amb usos turístics ja prevists al PRI Platja de Palma, que, en tot cas, es reduiran).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

1. El Pla General no és el document adequat per a realitzar el disseny i, menys encara, els projectes d'obres de les actuacions estratègiques. No obstant això, s'ha pretès desenvolupar un capítol específic sobre aquests projectes amb la finalitat que estableixin els criteris.
En qualsevol cas, la remodelació del passeig marítim és un projecte consensuat amb l'Autoritat Portuària.
La renaturalització de Platja de Palma s'identifica com un dels grans Projectes Estratègics del Nou Pla General. Avui dia, existeix un debat obert sobre la necessitat de reconstruir els fronts marítims urbans generant noves infraestructures verdes que protegeixin els entorns del canvi climàtic. Es tracta de revertir aquests espais mitjançant solucions basades en la naturalesa: restaurar els ecosistemes, millorar les seves interconnexions i facilitar la permeabilitat de la primera línia de costa. No es tracta de destruir el passeig marítim de Platja de Palma sinó de repensar-lo en claus de renaturalització adoptant nous sistemes d'urbanització tous que permetin un millor acoblament amb l'ecosistema costaner.
La d efinitiva configuració de l'Av. Joan Miró dependrà de la solució definitiva que tingui el Projecte de Nus de Port Pí, que es troba en procés de concertació amb el Consell i l'Autoritat Portuària. En la Memòria del PG s'estableix com a recomanació la solució proposada per l'Ajuntament.
Igualment, no correspon al Pla General establir el traçat definitiu ni el disseny del tramvia. En conseqüència, no pot preveure's el traçat del tramvia pel passeig marítim ja que l'estudi informatiu del traçat està aprovat pel Govern.

2. Es pot millorar la definició de pati de l'article 1,4,3 en el sentit d'incloure com a usos dels patis, en alguns casos, els d'estada i repòs: "*Pati: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar diferents dependències de l'edifici, i en alguns casos, quan es donen les dimensions i circumstàncies adequades, a estada i repòs*".
3. Regulació d'usos.
a) Es considera una millor redacció dels usos turístics detallats de l'article 2.1.4 amb l'addició que es proposa respecte als usos complementaris (els permesos per la normativa turística). Per això, s'accepta.
b) La limitació a la situació 4 (edifici exclusiu) prové de la regulació del PIAT. No obstant això, res impedeix es puguin implantar en planta baixa activitats comercials o de restauració funcionalment vinculades a l'ús principal.
En qualsevol cas, en l'article 2.2.2 s'aclarirà que els establiments d'allotjament turístics legalment implantats en alguna situació diferent a la 4 (edifici exclusiu), no quedant en règim d'inadequació.
Per això, es desestima parcialment
c) En relació amb l'article 2.2.3, relatiu a la densitat màxima d'establiments públics-

Ja mitjançant la Modificació puntual del PGOU de 1998 aprovat 2017 establia límits a la a la implantació d'establiments públics en eixos cívics i carrers per als vianants, disposant una densitat màxima per a evitar la generació de noves zones acústicament contaminades, arran del fenomen de proliferació d'establiments de restauració i bars de músiques que havia experimentat diferents barris de Palma en els anys anteriors.

En aquesta modificació ja estableix; en primer lloc, una distància mínima entre establiments d'usos recreatiu de 200 metres (per a evitar les potencials aglomeracions excessives d'afluència de públic amb l'objectiu de prevenir molèsties acústiques als veïns); i en segon lloc, estableix una densitat màxima de tres establiments públics en un cercle de radi de 50 metres (equivalent a 3,82 establiments públics per hectàrea) en la zona C per a adoptar un equilibri i aconseguir una mixticidad d'usos i evitar la concentració excessiva d'establiments públics al llarg de l'eix cívic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Aquesta regulació ja vigent és assumida pel POD i, al temps, és ampliada a la resta de zones residencials. I això perquè la generació de renous que provoca la concentració de persones per la implantació acumulada de bars i terrasses és objectiva i no es vincula a determinats llocs (com ocorre ara en els eixos cívics i carrers per als vianants. L'objectiu de prevenció de molèsties acústica ha de ser exigible en totes les zones residencials; igualment, la cerca de l'equilibri i mixticidad d'usos no pot ser exclusiu dels eixos cívics i carrers per als vianants; sinó que una vegada constatada la bondat de totes dues mesures, han de ser extrapolada al conjunt de zones residencials de la ciutat. L'experiència demostra una paradoxa: allí on s'han implantat mesures de tranquil·lització del trànsit i en el qual s'han adoptat mesures de conversió en zona de vianants (mesures destinades a reduir la contaminació atmosfèrica i acústica del trànsit de vehicles) han proliferat els establiments públics, especialment, els d'ús recreatiu, que han generat molèsties veïnals per increment de la contaminació acústica per renous (de persones i música) i, al temps, han impedit que usos comercials i d'oficines puguin implantar-se en aquests eixos cívics o per als vianants. Per això, ara que el POD assumeix l'objectiu d'implantació del model de superilleta com a mesura de recuperació de l'espai públic, és presumible que es generi el mateix fenomen de proliferació d'establiments públics generadors de renous i que impedeixen la mixticidad d'usos i, per això, és convenient generalitzar les dues mesures al conjunt de zones residencials de la ciutat.

4. Sobre tipus d'edificació i normes comunes.
a) Respecte a l'article 3.1.4, el Pla no té perquè limitar la capacitat d'autoorganització de l'Ajuntament, en aquest cas, l'important ha de ser que el personal de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà tingui experiència en la matèria.
b) En relació a l'article 3.1.7 no es considera que les piscines per als establiments d'allotjament turístic tinguin un tractament diferenciat en els edificis d'ús residencial (per a poder elevar com a màxim un metre sobre l'altura de la coberta); igualment, en l'al·legació sobre les plaques. Es proposa desestimar.
c) La proposta d'incorporar nou apartat en l'article 3.1.11 (Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic) per a establir l'obligatorietat d'adaptar-se al que s'estableix en l'article per al cas de reformes en l'edifici o de millora de la façana, és molt interessant. No obstant això, en edificis en règim de propietat horitzontal establir aquesta obligatorietat significaria impossibilitar qualsevol obra de reforma en l'edifici.

d) En l'article 3.1.13 del POD es regula la protecció de l'arbre i estableix 4 arbres per cada arbre retirat. No es considera desproporcionat en la mesura que, per regla general, l'arbre plantat és de major grandària que els nous que el substitueixen. És una mesura, proposta pel nou Pla per a minimitzar la petjada de carboni i donar compliment a la llei de canvi climàtic, per això es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació. No obstant això, s'analitzarà la possibilitat de millorar aquesta regulació per a contemplar supòsits excepcionals, sempre assegurant la finalitat que persegueix la norma.

5. Adaptació al PIAT. Ordenació de l'ús turístic.
a) No es considera necessari, establir una regulació específica per a les situacions de drets consolidats que es reconeguin judicialment, perquè en aquestes situacions el propi jutjat té la funció de verificar el compliment de la sentència.
b) El nou Pla General ha descartat reconèixer en l'article 2.14 del POD com un ús urbanístic detallat turístic l'ús d'estada turística en habitatges (ETH) perquè no ve reconegut com a tal en la legislació urbanística i tampoc l'exigeix la legislació turística.
L'ús d'ETH es desenvolupa en un habitatge que és la que té la qualificació d'ús residencial. L'activitat d'ETH està regulada en la legislació de turisme.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Al PIAT es defineix el concepte d'Estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETH) de la següent manera: “estades turístiques que es duen a terme en habitatges d'ús residencial, amb les característiques determinades en el LTIB i en les disposicions que la desenvolupen.”
Per tant, per al PIAT tampoc l’ETH és un ús turístic sinó una activitat que es desenvolupa en un habitatge d'ús residencial.
Aquesta qüestió és important, perquè de reconèixer-se com a ús detallat diferenciat l’ETH, això suposaria perdre un important estoc d'habitatges per a l'ús residencial. Per tant, l’ETH és una comercialització d'habitatge per a fins turístics de manera temporal i sense perdre el seu caràcter d'habitatge.
Així es reconeix expressament a l'apartat 6 de l'article 14 del PIAT: "La comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial té caràcter d'activitat excepcional dins l'ordenació de l'ús residencial del sòl."
No obstant això, s'incorporarà una definició de l’ETH (similar a la del PIAT) en l'article 2.3.1 del POD (que és el que regula aquesta matèria). Per això, es desestima (parcialment) aquesta al·legació.
c) En la normativa del POD s'estableix quina és la densitat total de la Zona de Palma Capital i és en la Memòria on justifica la densitat adoptada tenint present la densitat actual. La densitat actual resulta de la informació actualitzada subministrada per la Conselleria de Turisme. Per això, no és necessari en una norma establir quina és la relació de places turístiques actuals.
d) En relació amb la regulació de l'article 2.3.5 del POD (Immobles d'establiments turístics baix règim excepcional), Es considera una regulació insuficient, perquè ha de referir-se també a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre i, a més, a altres disposicions futures. D'una altra part, considera genèrica la regulació de l'article 2.3.5 del POD i considera que expressament ha d'addicionar-se un paràgraf amb la següent redacció:

> *“El present Pla d’Ordenació Detallada recull les qualificacions i volumetries específiques en els concrets immobles d’establiments turístics executats conforme llicències obtingudes conforme al règim excepcional establert en la Disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears o, en el seu cas en la Disposició Addicional Tercera dela Llei 6/2017, de 31 de juliol o, bé, a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre.*
>
> *Les parcel·les en què s'implanten aquests edificis se li addiciona a la qualificació ordinària la lletra (“H”), que és la llegenda corresponent a “Establiment d'allotjament turístic acollit a règim excepcional de LTIB”*
>
> *Els edificis referits a l'apartat anterior queden legalment incorporats en aquest pla com a edificis adequats d'acord amb la volumetria específica resultant de les obres executades conforme a les llicències concedides sota el règim excepcional habilitat per la Disposició addicional 4a de la Llei 8/2012 o la 3a de la Llei 6/2017. Igualment, sense perjudici de la qualificació específica de la parcel·la, es reconeix expressament l'ús turístic a l'establiment turístic autoritzat conforme a aquest règim. Així mateix, l'índex d'intensitat turística aplicable serà el corresponent al nombre màxim de places autoritzades*
>
> *Igualment s'aplicarà la regulació dels dos paràgrafs anteriors a les autoritzacions de modernització d'establiments turístics (amb reconeixement d'excepcions en l'aplicació dels paràmetres ordinaris) que s'hagin atorgat per l'Administració urbanística (amb informe favorable de l'Administració turística) en aplicació de l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa.”*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

e) En relació amb les propostes que pretenen estendre el règim de l'article 3.1.15 del POD (règim específic de parcel·les amb l'atribut de Volumetria de Manteniment "VM") ha de descartar-se.
Els establiments hotelers tenen les seves condicions d'ordenació urbanística que han de respectar, només poden separar-se d'elles mitjançant el règim excepcional habilitat per la legislació turística. No es pot pretendre que aquests establiments comptin amb un règim de volumetria de manteniment que es disposa per a edificis construïts legalment conforme un planejament de desenvolupament molt específic que el POD pretén respectar. Són situacions diferents les unes de les altres.
Al POD la regulació de la legislació turística el règim excepcional de reconeixement de l'ús turístic es vincula a la permanència de l'establiment hoteler, sense que habiliti la regulació de les diverses disposicions addicionals a alterar la qualificació ordinària reconeguda pel Pla a la parcel·la.
f) Tampoc es considera justificat que pel simple fet de comptar amb una qualificació d'ús turístic deguin les parcel·les no edificades comptar amb l'aplicació del règim de Volumetria Concreta de l'article 3.1.16 del POD; aquest s'aplica quan es presenten dificultats d'assimilació a les Zones d'Ordenances ordinàries les concretes condicions d'edificació d'una parcel·la que prové d'un planejament de desenvolupament (que no es reconeix com API però que es vol respectar).
6. Sobre la redacció de solar de l'article 5.1.1 del POD, basta una lectura atenta de la regulació de l'article 25 de la LUIB, per a acreditar que les condicions establertes en el citat precepte són mínimes i que poden ser ampliades (de forma justificada pel planejament). De la lectura de l'apartat b) es constata que la disposició a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb espai públic, dels serveis urbanístics, aquests són els fixats pel planejament urbanístic. Per tant, l'article 25.1.b) de la LUIB delega i faculta que els Plans fixin els serveis urbanístics que han de disposar-se a vaig piular de parcel·la perquè permeti verificar un dels requisits per a merèixer la condició de solar. El que no pot fer el Pla és establir uns requisits inferiors als mínims que es defineixen com a serveis bàsics que assenyala la LUIB en l'article 22: perquè aquests serveis bàsics són els necessaris per a merèixer la classificació de sòl urbà; i una parcel·la que no compta amb els mínims de l'article 22 no pot merèixer la condició de solar perquè no mereix ser sòl urbà. La condició de solar precisa d'uns requisits suplementaris d'infraestructures disponibles que s'estableixen pel Pla de manera justificada.
En el cas del POD s'ha establert una regulació detallada en el marc que estableix l'article 25.1 de la LUIB.

Però a més no pot oblidar-se que el reglament vigent també legitima al planejament per a concretar les condicions perquè una parcel·la mereixi la condició de solar. En efecte, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, es troba vigent en tot allò que no s'oposi a la LUIB. Doncs bé, l'article 42 del Reglament faculta planejament en la definició de solar, en primer lloc, per a concretar la manera en què ha de donar front la parcel·la amb via urbana, zona d'aparcament o espai lliure públic; en segon lloc, com han de disposar els serveis d'enllumenat, pavimentació, voreres encintades i serveis; i en tercer lloc, pot ampliar a altres serveis. I, per això, l'article 5.1.1 del POD també es troba facultat pel propi reglament.

Per tant, es proposa desestimar aquesta al·legació.
7. L'article 40 LUIB estableix les funcions del POD entre les quals es troben d'una part, l'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 de la LUIB, i d'una altra, l'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada. Entre aquestes determinacions han d'entendre que s'integren aquelles que permeten l'execució de les actuacions edificatòries (que són actuacions urbanístiques definitives en l'apartat 1 de l'article 23 de la LUIB).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Doncs bé, aquest apartat 1 de l'article 23 de la LUIB estableix que són actuacions edificatòries "les que afecten una única parcel·la, localitzada en sòl urbà o rústic, amb alguna de les següents finalitats: a) L'edificació, que podrà incloure simultàniament i, en el seu cas, la compleció d'algun servei urbanístic en els termes que estableix l'article 29.2 de la present llei.". Per tant, els articles 5.1.3 i 5.14 del POD respon a aquesta regulació de la LUIB.

Les obligacions establertes en l'article 5.1.4 són conformes amb la regulació de l'article 29.2 de la LUIB; aquest precepte estableix que "En aquests casos, les persones propietàries estaran també obligades a cedir, si escau i de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials. L'ajuntament podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries."

Conclusió.
Per tant, es proposa estimar parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23290

Síntesi
En ser diverses les al·legacions, la síntesi de cadascuna es realitza a continuació en ocasió de la seva anàlisi particularitzada.

Anàlisi.
Prèvia) Considera que s'ha incomplert l'article 52 LUIB, sobre la tramitació de l'Avanç, en la mesura que s'ha aprovat inicialment un document amb criteris diferents de l'Avanç de 2014. A més, que no s'ha assegura la participació ciutadana. Respecte a aquesta qüestió és necessari expressar el següent:

La LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"
La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)
"Article 55. Tramitació del planejament
4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".
La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.
A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.
Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.
Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.
El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".
En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).
Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració de DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes
Conclusions. Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.
I,II, III i IV) Les al·legacions en aquests apartats són totes sobre un mateix assumpte relacionat amb les limitacions a l'ús recreatiu en la categoria de jocs, casinos i similars. La Confederació:
a) Considera a l'Ajuntament incompetent en matèria de casinos, jocs i apostes, i aquest limita, restringeix i prohibeix els establiments de joc de manera indirecta a través de la regulació de l'ús recreatiu del sòl en el planejament proposat.
b) Existeix falta de concreció, derivat en inseguretat jurídica, en els establiments permesos en sòl d'ús recreatiu. S'estableixen, sense respecte a la jerarquia normativa (Llei 8/2014 d'1 d'agost, del joc i les apostes en els Illes Balears i el seu Reglament, Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat i Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sector Públic), restriccions, limitacions i prohibicions als locals de jocs i apostes concretament en l'article 2.2.3.

c) Es considera infringida la Llei 15/2007, de 3 de juliol, de Defensa de la Competència i la Llei 3/1991, de 10 de gener, de Competència Deslleial respecte a les limitacions al joc presencial i en favor de l'en línia.

d) Que vulnera els principis de no discriminació, de necessitat i de proporcionalitat consagrats en els articles 3 i 5 de Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat i en l'art. 4 de la Llei 40/2015. Aquesta infracció es basa en les suposades limitacions derivades del planejament que comporten en la pràctica la impossibilitat d'obrir o ampliar locals destinats al joc.

Respecte a aquesta primera qüestió cal dir que l'Ajuntament a través de la facultat de planejament té competència per a regular els usos i les compatibilitats d'activitats en concretes zones del territori. D'acceptar-se l'al·legació de la Confederació, això suposaria acceptar que l'Ajuntament no pot en el planejament establir els usos admesos, els usos condicionats, els usos prohibits i les condicions de compatibilitat entre ells.

Cal aclarir que el planejament urbanístic no ordena l'activitat de jocs, casinos etc, sinó les condicions d'implantació a la ciutat dels establiments que es destinen a aquesta activitat. I aquesta potestat, és una potestat d'ordenació urbanística.

Un dels usos que major incidència tenen a la ciutat és la implantació d'establiment destinats a l'ús recreatiu. Aquest ús per la concurrència de persones que genera, requereix ja uns condicionants majors que uns altres per a admetre la seva compatibilitat; la presència d'aquests establiments provoca disfuncions en el seu entorn immediat: renou i increment de trànsit, causant molèsties en zones residencials, especialment, quan es produeix concentració.

Ja mitjançant la Modificació puntual del PGOU de 1998 aprovat 2017 establia límits a la a la implantació d'establiments públics en eixos cívics i carrers per als vianants, disposant una densitat màxima per a evitar la generació de noves zones acústicament contaminades, arran del fenomen de proliferació d'establiments de restauració i bars de músiques que havia experimentat diferents barris de Palma en els anys anteriors.

En aquesta modificació ja estableix; en primer lloc, una distància mínima entre establiments d'usos recreatiu de 200 metres (per a evitar les potencials aglomeracions excessives d'afluència de públic amb l'objectiu de prevenir molèsties acústiques als veïns); i en segon lloc, estableix una densitat màxima de tres establiments públics en un cercle de radi de 50 metres (equivalent a 3,82 establiments públics per hectàrea) en la zona C per a adoptar un equilibri i aconseguir una mixticidad d'usos i evitar la concentració excessiva d'establiments públics al llarg de l'eix cívic.

Aquesta regulació ja vigent és assumida pel POD i, al temps, és ampliada a la resta de zones residencials. I això perquè la generació de renous que provoca la concentració de persones per la implantació acumulada de bars i terrasses és objectiva i no es vincula a determinats llocs (com ocorre ara en els eixos cívics i carrers per als vianants. L'objectiu de prevenció de molèsties acústica ha de ser exigible en totes les zones residencials; igualment, la cerca de l'equilibri i mixticidad d'usos no pot ser exclusiu dels eixos cívics i carrers per als vianants; sinó que una vegada constatada la bondat de totes dues mesures, han de ser extrapolada al conjunt de zones residencials de la ciutat. L'experiència demostra una paradoxa: allí on s'han implantat mesures de tranquil·lització del trànsit i en el qual s'han adoptat mesures de conversió en zona de vianants (mesures destinades a reduir la contaminació atmosfèrica i acústica del trànsit de vehicles) han proliferat els establiments públics, especialment, els d'ús recreatiu, que han generat molèsties veïnals per increment de la contaminació acústica per renous (de persones i música) i, al temps, han impedit que usos comercials i d'oficines puguin implantar-se en aquests

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

eixos cívics o per als vianants. Per això, ara que el POD assumeix l'objectiu d'implantació del model de superilleta com a mesura de recuperació de l'espai públic, és presumible que es generi el mateix fenomen de proliferació d'establiments públics generadors de renous i que impedeixen la mixticidad d'usos i, per això, és convenient generalitzar les dues mesures al conjunt de zones residencials de la ciutat.

A més, l'ús recreatiu específic destinat implantar activitats de joc, casinos i similars, genera altres problemes addicionals relacionats amb la salut pública i la protecció de menors.

Per això, el POD, en el seu document d'aprovació inicial, el que fa és regular la implantació d'aquests establiments i establir limitacions, atès que la seva implantació de manera concentrada o de manera pròxima a determinats usos d'interès social (col·legis, parcs, etc) provoca problemes de compatibilitat, incidint negativament en el desenvolupament d'usos mereixedors de protecció. Per això, s'estableixen limitacions a la implantació d'activitats generadores d'addiccions en els entorns de centres i zones dotacionals d'ús freqüent de la població. Es pretén defensar l'interès general que en aquest cas es concreta a prevenir els efectes que l'activitat de joc pot produir en la salut (ludopatia), en la protecció de l'interès superior dels menors i adolescents i finalment, evitar la concentració excessiva per problemes acústics. Aquests interessos generals també vénen concretats en la Llei 13/2011 de 27 de maig de joc: tutela i protecció social dels menors i dels participants en els jocs. L'enquesta EDATS 2017-2018 que elabora el Pla Nacional de Drogues estableix l'edat mitjana d'inici en jugadors amb problemes en l'edat de 19 anys, però el 44,8% de les persones que presenta alguna patologia relacionada amb el joc reconeix haver jugat abans dels 18 anys, segons aquest informe. D'una altra part, el primer informe (2021) de l'Observatori del Joc En línia de Balears (Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius) assenyala que Balears és on més ha crescut el nombre de persones acte-prohibides del joc, un 56,9%.

El POD aprovat inicialment estableix que no es permetrà l'obertura o instal·lació de sales de joc d'atzar, bingos, casinos i sales d'apostes a una distància menor de 500 metres de parcs, jardins o àrees de joc infantil, d'equipaments -públics o privats- de caràcter docent, sanitari, assistencial, sociocultural, multifuncional o esportiu ja existents o previstos en el planejament directament qualificats com a tals o permesos en la zonificació corresponent.

La mesura que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD no és pionera. Molts municipis ja l'han adoptat: Córdoba, Castellón, Barcelona, Sevilla, Zaragoza, entre altres.

En qualsevol cas, res impedeix que la normativa que estableixi el POD en aquesta matèria tingui el caràcter de regulació d'aplicació subsidiària fins que sigui redactat una Ordenança sobre condicions d'implantació

V) Que existeixen errors lingüístics en la redacció castellà-català.
En un document tècnic i normatiu de més 2.000 pàgines sens dubte existeixen errors de traducció. En la següent fase s'esmenaran. No obstant això, els errors de traducció també apareixen ordinàriament en les lleis en els quals els textos en castellà no coincideixin exactament amb el català; si la divergència és greu, apareix el remei de la correcció d'error posterior.

Igualment, es té present la regulació del Decret 49/2018, de 21 de desembre, sobre l'ús de les llengües oficials en l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

VI) Es discrepa en el càlcul poblacional que serveix de base per a les previsions de creixement.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

a. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge *materializable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació l'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

identificades en el sòl urbà de Palma. La metodologia per a determinar la màxima capacitat residencial de les ZOUs es descriu en la Memòria: "per a calcular la capacitat màxima de població, es parteix de la dada de la població existent (per consulta a les dades del Departament de Població), s'aporta la dada del nombre d'habitatges existents (per consulta a Cadastre), i es calcula el nombre de nous habitatges resultants d'actuacions de transformació, de nous habitatges possibles en solars vacants i fins i tot la capacitat teòrica de nous habitatges en parcel·les edificades de manera ineficient (que previsiblement puguin substituir i aprofitar millor la densitat fixada); aquests valors permeten calcular la capacitat de nous habitatges; i d'aquesta dada, calcular directament la nova població teòrica que pot allotjar-se en elles."

b. l'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

c. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

VI) Considera que les actuacions de la CCHCPU han de ser limitades o que es reculli clarament els criteris d'avaluació aplicables.
L'existència de la Comissió del Centre Històric, etc., no constitueix una manera de "deixar obert a criteris subjectius el que es pot o no fer". Les Comissions, a més de la de Centre Històric,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què "el que es pugui fer es faci bé" exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn. En aquest sentit, es precisa d'un òrgan de tècnic, compost de professionals diversos, que permeti concretar en el cas concret l'aplicació de conceptes formulats de manera oberta. En tot cas, les decisions d'aquests òrgans han d'estar fonamentades en les normes del propi Pla.

VII) La improcedència de fixació de prioritats en els termes del pla, proposant que tot el pla ha de tenir prioritat alta, amb la finalitat de no retardar les actuacions amb altres prioritats menors, concretament les d'ús residencial. Al mateix temps es critica la durada dels tràmits burocràtics necessaris durant els processos pendents per a l'aprovació del Pla, més els hipotètics tràmits posteriors de Pla parcials, llicències d'edificació, etc.

La programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat alta i mitjana no significa, en absolut, retardar els desenvolupaments urbanístics. Es tracta de "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. En matèria de planejament urbà "l'ordre dels factors altera el producte". Això significa, per exemple, que la seqüència en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable ha de garantir, en tot moment, el compliment del principi de continuïtat explicitat en la Memòria Justificativa del Pla General a més de certificar el seu eficaç acoblament a l'obtenció i execució dels sistemes generals que els serviran de suport estructurant.

Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament, perquè el govern municipal, legítimament, adapti i concreti la programació d'actuacions a la política urbanística a impulsar en cada període quadriennal, atesos els requeriments sobrevinguts que poguessin anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar desabastides les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat.

D'una altra part, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix un criteris de flexibilitat perquè la programació de pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que "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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB.

IX) Que la norma 3.1.3 PG és contrària a l'article 129 LUIB, per la qual cosa se sol·licita la seva eliminació.

La Norma 3.1.3 del Pla General compleix escrupolosament el regulat en l'article 129.2.a) de la LUIB sobre el règim de fora d'ordenació. També és un supòsit de fora d'ordenació les edificacions quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament (com les afectades pel sistema viari i situades en la zona de protecció i les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

X)Es dissenteix en la decisió de paralitzar dos anys les tramitacions d'ARUs, i se sol·licita l'eliminació del requisit temporal.

No existeix cap determinació en el Pla General que obligui a paralitzar dos anys en la tramitació del ARU.

XI) El Pla General ha optat per admetre exclusivament la implantació de nous habitatges unifamiliars en sòl rústic que siguin vinculades a explotacions agropecuàries; això, permet la preservació dels valors intrínsecs del sòl rural, evitant la seva desvirtuació amb la implantació indiscriminada d'edificacions residencials i, d'una altra part, permet enfortir la proposta de creació del Parc Agrari.

D'un altre costat, la possibilitat que, en una parcel·la es pugui autoritzar un habitatge vinculat, únicament pot justificar-se en parcel·les de gran grandària. Ha de tenir-se present que en l'actualitat totes les parcel·les agràries del municipi es troben a crono-distància inferior a 30 minuts del sòl urbà, cosa que significa que pot explicar-se amb una residència en el sòl urbà prop de l'explotació agrària. La possibilitat d'autoritzar habitatge de nova construcció en parcel·les de sòl rústic de superfície petita el que provoca és incentivar la compra de terrenys per a fins no agraris, provocant una alça dels preus dels terrenys de sòl rústic.

Les superfícies mínimes establertes en el POD han partit del PGOU 1998 que estableix una parcel·la mínima per a habitatge en la Subzona agrícola-ramadera de 10 hectàrea i de 20 hectàrees en Zona d'Interès Paisatgístic.

No obstant això, el POD procedeix a una harmonització de les diferents subcategories que en el planejament vigent integren el sòl rústic comú

Amb caràcter general s'adopta la superfície de 10 hectàrees; per al sòl rústic comú; no obstant això, es reconeix en una part de la AIA, la subzona de 4 hectàrees també establerta en el PGOU 1998 per a parcel·les localitzades en la zona de Llevant i altres àrees servides per la xarxa de síquies (que històricament han originat explotacions de menor grandària).

En canvi, es disposen les 20 hectàrees en sòl rústic protegit per a implantar un habitatge perquè aquesta limitació de 20 hectàrees durant la vigència del PGOU 1998 ha funcionat bé per als àmbits amb valors paisatgístics permetent la preservació dels mateixos i, per això, s'apliquen ara a les ARIP i ZIP del nou planejament general.

Amb l'establiment de les superfícies per a poder edificar un habitatge es responen a un dels greus problemes que ha tingut l'activitat agrària en el municipi com ha estat la pèrdua progressiva de sòl productiu rural per a per a la seva apropiació sistemàtica per a activitats alienes a l'activitat agropecuària: sigui finques per a destinar-les estades turístiques, autoritzacions d'interès general per a activitats industrials o per a equipaments.

En efecte en l'adopció de les superfícies mínimes per a poder edificar que proposa el POD s'han tingut present les dades de la Memòria d'Informació en el qual es posa relleu que en poc menys de 20 anys, el municipi de Palma, ha perdut unes 275 explotacions agràries, quedant només 420 explotacions. La superfície agrària utilitzable es distribueix en: 4.997,67 ha són terres dedicades a cultius de secà; 1.033 ha són de regadiu; 349,00 ha són cultius sota plàstics; 140,07 ha són superfícies forestals o improductives. Aquestes xifres són similars a les que resulta de la grandària mitjana per explotació agrícola d'Illes Balears que segons el Cens Agrari de 2020 és de 16,91 hectàrees.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En definitiva, les superfícies adoptades responen a l'objectiu de mantenir els valors del suport territorial i l'estructura parcel·lària actual, sense incentivar la segregació per a fins no agraris.

D'una altra part, s'aclareix que la limitació superficial establerta en les categories en què s'admet es refereix a la possibilitat d'implantar "nous habitatges" que hauran de vincular-se a l'explotació agropecuària. No resulta d'aplicació als habitatges existents. I tot això, sense impedir les segregacions conforme a les parcel·les mínimes establertes per la legislació agrària.
Finalment, en relació amb la regulació de l'altura màxima admissible en habitatges unifamiliars en sòl rústic, es modificarà la redacció actual adoptant la regulació de l'article 6.1.5.

XII) Es proposa per als nuclis rurals afectats per Àrees de prevenció de riscos que la seva prohibició sigui remesa a la normativa jeràrquica superior en lloc d'establir-se en el PG. També es proposa l'eliminació de la superfície mínima de 7000 m² per als habitatges en nucli rural, incloent-les en nuclis rurals.

En les zones de riscos, l'apartat 7 de l'article 6.4.2 del POD obliga a disposar de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous.

D'una altra part, cal aclarir que la Norma 7.3.8 apartat 3.2 del PG aprovat inicialment, no estableix la prohibició genèrica de les edificacions en les APR, sinó la prohibició d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.

Aquesta és una prohibició que efectivament ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. Però això, no ho fa en una norma innecessària. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions no permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la. Si la legislació vigent s'altera referent a això, i l'Ajuntament considera oportú que en zones de riscos i baix determinades condicions es pogués autoritzar determinats usos i construccions, no seria necessari realitzar una revisió del Pla sinó una simple modificació d'aquest.

En qualsevol cas, la tendència de la legislació urbanística, ambiental i sectorial és de limitar o prohibir la implantació de noves edificacions en zones de riscos, especialment en àrees del sòl en situació bàsica de sòl rural.

Els nuclis rurals són una categoria especial del sòl rústic, però fins i tot sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació d'APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establerts per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.

Però la prohibició de la implantació de nous habitatges a NR que, al temps, es trobin en APR no és contradictòria amb la regulació de l'apartat 7 de l'article 6.4.1, apartat 7 del POD per als nuclis rurals ("que en les zones de riscos, es disposarà obligatòriament de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous"), perquè el que es prohibeix és la construcció de nous habitatges no d'edificacions auxiliars o destinades a altres usos admesos. No obstant això, es realitzarà es perfeccionarà la redacció d'aquest apartat 7 per a evitar dubtes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Les condicions d'edificació i usos dels assentaments que provenen de les ZRE del PGOU de 1998, reconeguts ara com a nuclis rurals són les mateixes que les indicades per als altres quatre nuclis rurals (vinculats a les zones PLNR del PGOU 1998).

No pot atribuir-se com a parcel·la mínima la parcel·la tipus d'aquests assentaments perquè en origen són parcel·lacions irregulars; pel que sancionar la parcel·la existent (en alguns nuclis és de 400 m²) suposaria incentivar les segregacions i possibilitats de noves edificacions en parcel·les pròpies d'un desenvolupament de sòl urbà.

En conseqüència, les parcel·les existents només podran ser objecte d'edificació sempre que tinguin una superfície d'almenys 7.000 m². L'adopció d'aquesta parcel·la mínima permet que els Nuclis rurals que provenen de les Subzones ZRE mantinguin el seu estat actual de consolidació.

XIII) Que la norma 3.2.10 del POD empra criteris topogràfics desfasats, per la qual cosa es proposa regir-se per les dades aportades pels promotors per a l'edificació i per a casos dubtosos emprar informes topogràfics realitzats pels tècnics de l'Ajuntament.

El sol·licitat en l'al·legació es troba resolt en l'apartat 3 de l'article 3.2.10 i ratificat en l'apartat 5 de l'article 3.3.3. Tots dos apartat regulen que quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació del Pla General anterior, terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plans municipals. No obstant això, la persona interessada podrà aportar aixecament topogràfic subscrit per tècnic competent, per a la seva consideració per l'Ajuntament a l'efecte de la determinació de la cota natural.

XIV) Es proposa incrementar l'aprofitament amb major altura d'edificis. A més, considera insuficient les solucions per a les parcel·lacions il·legals i els nuclis rurals, proposant s'encaminin a la legalització i urbanització d'aquestes zones.

L'increment de l'aprofitament en el sòl urbà no pot ser, com planteja l'al·legació, generalitzat i indiscriminat ja que ha de venir obligatòriament compensat per millores dotacionals proporcionals a aquest. I aquest supòsit es correspon amb una mena d'actuació de transformació urbanística en sòl urbà denominada “actuació de dotació”. Segons s'estableix en l'Exposició de Motius de la LUIB les actuacions de dotació tenen per objecte garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i dotacions públiques en l'evolució del sòl urbà, amb la finalitat d'evitar els anteriors creixements amb dèficits dotacionals que, lamentablement, es venien produint a la ciutat consolidada. En aquest sentit, la tècnica comporta que qualsevol increment d'aprofitament que s'atribueixi a una o diverses parcel·les edificables en el sòl urbà en relació amb el que s'estableix pel planejament anterior, comportarà la previsió d'una reserva de sòls dotacionals públics que satisfacin les demandes socials derivades dels nous o les noves habitants o persones usuàries generades per aquest increment d'aprofitament, i queden vinculades a la gestió conjunta, tant de les parcel·les edificables com de les dotacionals públiques. Amb això es possibilita l'obtenció gratuïta per l'administració d'aquests sòls dotacionals públics a la ciutat consolidada, en règim d'equidistribució entre els beneficiats per l'increment d'aprofitament, i s'acaba, d'una vegada per sempre, amb les dramàtiques expropiacions, que tant crebant venen ocasionant a les sempre febles hisendes locals, com a única possibilitat d'obtenir els sòls dotacionals necessaris per a satisfer les demandes de la població en les zones urbanes consolidades.

En relació amb les parcel·lacions il·legals en sòl rústic cal fer constar la impossibilitat d'un reconeixement urbanístic que comporti la seva regularització. En primer lloc, perquè no poden ser classificats, en aplicació de l'article 19 de la LUIB, com a sòl urbà al no haver estat legalment

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i no disposar de tots els serveis urbanístics bàsics. En segon lloc, perquè tampoc poden quedar reconeguts com a nuclis rurals, al no trobar-se inclosos en cap dels supòsits que habiliten per a tal reconeixement regulats en l'article 26 de la LUIB. Això implica que, l'única possibilitat de reconèixer aquestes parcel·lacions il·legals -per a promoure la seva integració en l'estructura territorial proposta pel Pla General- seria la seva classificació com a sòls urbanitzables. No obstant això, aquesta possibilitat queda impedida per resultar contrària als principis de continuïtat, compacitat i complexitat que inspiren el creixement urbà previst. És a dir, la seva integració en el sòl urbanitzable suposaria un reconeixement tàctic a una ciutat dispersa i sense vertebració territorial, a més dels problemes que causaria per a donar compliment al màxim "creixement no vinculat" impost pel PTIM.

Finalment, els nuclis rurals constitueixen una categoria especial de sòl rústic que reconeix determinats assentaments d'edificacions agrupades de caràcter predominantment residencial. El seu reconeixement ha de restringir-se al perímetre de l'àmbit ocupat per edificacions de manera que quedi impedit, segons disposa l'apartat 1 de l'article 26 de la *LUIB, qualsevol creixement perifèric futur. A més, aquest article restringeix la possibilitat de reconèixer agrupacions residencials en sòl rústic com a nucli rural a dos únics supòsits: (a) nuclis rurals tradicionals entenent per tals, aquells assentaments que, en funció de les seves característiques morfològiques, la tipologia de les edificacions i altres circumstàncies que acreditin la vinculació de l'assentament a les activitats tradicionals desenvolupades en el medi físic on se situï, estan implantats amb anterioritat a la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana, i (b) nuclis rurals ordinaris, entenent per tals aquells assentaments reconeguts i delimitats en els instruments d'ordenació territorial o, en defecte d'això, en els de planejament urbanístic general, anteriors a l'entrada en vigor de la LUIB.

La regulació dels nuclis rurals es troba incorporada en el capítol V del Títol VII de les Normes del Pla General. En tot cas, cal fer constar que, segons regula l'article 26 de la LUIB, les condicions d'edificació dels nuclis rurals no podran superar l'edificabilitat mitjana de les edificacions existents ni un nombre de plantes superior a planta baixa i un pis.

No obstant això, és la veritat que la disminució de dues plantes a una sola i la reducció de 6 metres a 3 (altura màxima) que es fa en la proposta d'aprovació del POD, provoca la necessitat d'ocupar amb l'edificació major superfície de sòl, la qual cosa amplia el sòl transformat i redueix el drenatge natural de les parcel·les i, a més, que alguna de les edificacions existents construïdes amb llicència que compten amb dues plantes quedin en situació d'inadequació. Per això, es considera justificat recuperar amb caràcter general per als nuclis rurals la regulació d'altures màximes del PGOU 1997: altura màxima de 6 m i dues plantes. A tal fi, es proposa ajustar la redacció de l'article 6.4.1 apartat 3 del POD.

La reducció a una sola planta es va establir en l'Aprovació inicial perquè en els nuclis rurals adjacents al ANEI de Xorrigo i Són Gual són les que presenten major impacte en els valors naturals del ANEI, atès que es tracta d'una zona forestal i amb un relleu natural característic de barrancs.

Ara s'accepta recuperar la possibilitat d'implantar la segona planta perquè el volum edificable permès es redueix en un 20% i perquè les dues plantes d'altura permeten una menor ocupació de la parcel·la. No obstant això, haurà de justificar-se en la sol·licitud d'autorització que la implantació de la segona planta no suposa un impacte paisatgístic i que tampoc augmenta els riscos d'incendis. Evidentment, a més, s'haurà d'assegurar el compliment de les mesures de millora ambiental que s'estableixen en el EAE per als nuclis rurals.

XV) Que s'abusa del ius variandi en legislar sobre situacions i instruments ja qualificats en el PGOU de 1998. Es posa com a exemple: PERI de Establiments, La Bonanova /C. Vistalegre (ARU/17-03), Son Sardina (ARU/44-05).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No existeix cap abús del "ius variandi" al qual es refereix l'al·legació. El Pla General i el POD, atesos els nous criteris i objectius d'ordenació i els principis axiomàtics adoptats per a la definició del nou model de ciutat ha decidit introduir millores en l'ordenació de determinades actuacions de transformació urbanística previstes en el PGOU del 98 no desenvolupades, entre les quals es troben les exposades en l'al·legació. Els objectius d'ordenació i les determinacions urbanístiques a desenvolupar en cadascuna d'elles apareixen reflectides en les corresponents Fitxes de Planejament i Gestió. En el cas d'Establiments les millores introduïdes en la nova ordenació són evidents en matèria de dotacions de proximitat i diversificació de la xarxa viària. El cas del ARU de Vistalegre, la nova ordenació evita d'inedificabilitat del sòl residencial -previst en el PGOU del 98- localitzat en els marges de la Ma.-1 resolent la possibilitat de materialitzar els aprofitaments plantejats en congruència amb el manteniment dels valors forestals existents. El cas del ARU de Son Sardina, l'objectiu del nou Pla General és conformar una àrea de centralitat local que millori la monofuncionalitat del sector meridional d'aquest nucli de població.

No obstant això, com a resultat de l'examen realitzat a l'ordenació urbanística del Pla General i el POD aprovats inicialment en el procés d'exposició pública, es procedirà a introduir correccions puntuals en algunes de les actuacions de renovació urbana propostes, ateses les al·legacions presentades per les persones i entitats interessades.

Finalment, ressenyar que la fase d'Avanç del Pla General no ha estat defugida. El procés de revisió del PGOU 1998 es va iniciar, amb l'acord de la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i l'aprovació per part de Ple de 27 de novembre de 2014, del document d'Avanç i l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA). El dia 13-11-2015 la CMAIB va emetre el Document de Referència per a l'elaboració de l'ISA i la seva posterior Memòria Ambiental. No obstant això, en produir-se -des del dia 8-11-2018- la caducitat d'aquest procediment, es va procedir a redactar el Document Esborrador del Pla General i el Document Inicial Estratègic. El citat Esborrany suposava una actualització dels continguts del document d'Avanç de 2014. Finalment, el 20 de setembre de 2020, va ser emès per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears el document d'Abast de l'Estudi Ambiental Estratègic el contingut del qual ha estat recollit en aquest document ambiental on es realitza l'Avaluació del Pla General aprovat Inicialment.

XVI). Se sol·licita l'eliminació de la norma 6.61.19 apartat e) del POD relatiu a les limitacions i tipologies d'unifamiliars en sòl rústic.

Com ja s'ha comentat en el punt Onzè, en relació amb la regulació de l'altura màxima admissible en habitatges unifamiliars en sòl rústic, es modificarà la redacció actual adoptant la regulació de l'article 6.1.5 amb la finalitat d'admetre dues plantes d'altures en els habitatges unifamiliars admissibles en sòl rústic.

XVII) Es considera d'impossible compliment la reserva del 60% per a ús comercials dels edificis d'ús residencial amb més de 4 plantes.

Els "eixos d'activitat" suposa una innovació del POD en la regulació actual dels usos en les zones d'ordenances d'ús residencial, amb la finalitat d'aconseguir una ciutat més complexa i de major mixticidad, enfortint l'activitat econòmica en zones residencials el que és congruent amb el principi de proximitat i diversificació urbana i. en última instància, és un criteri congruent amb l'objectiu de la mobilitat sostenible.
En efecte, l'enfortiment del comerç de proximitat és un dels principals eixos rectors de l'ordenació establerta en el sòl urbà pel Pla General amb la finalitat de generar una "ciutat de distàncies curtes" que, al temps, contribueixi positivament en la incentivació dels desplaçaments no motoritzats i la mobilitat activa. Per a això, s'ha considerat especialment convenient

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

identificar determinats eixos urbans en els marges dels quals es desenvolupen tipologies plurifamiliars aptes per a promoure la materialització en les seves plantes baixes d'usos terciari-comercials compatibles amb l'habitatge. Amb això, complementàriament, el Pla General realitza una aposta decidida per evitar la implantació de nous grans centres de concentració d'oferta comercial i d'oci pel seu contrastat impacte negatiu per al desenvolupament de polítiques de mobilitat sostenible. Aquest eix rector queda reforçat amb la directriu, a desenvolupar pel nou PMUS, d'implantar la superilleta com a fórmula d'organització de la mobilitat tendent a recuperar l'espai del carrer per a la ciutadania minimitzant, amb això, el domini que, en l'actualitat, exerceix l'automòbil privat en la major part dels carrers de Palma.

La iniciativa dels eixos d'activitat es tradueix, en el document aprovat inicialment del POD, en l'obligació d'implantar usos d'activitats econòmiques compatibles en el 60% de l'edificabilitat de les plantes baixes en parcel·les amb qualificació d'ús residencial plurifamiliar (A, B, D, E, G, H o F0) i, a més tingui atribuïda pel planejament més de quatre plantes d'altura. Per això, no s'aplica a parcel·les amb qualificació d'habitatge unifamiliar.
No obstant això, resultat del procés de participació ciutadana, s'arriba a la conclusió que l'exigència de destinar el 60% de l'edificabilitat de les plantes baixes a usos no residencials (en parcel·les l'altura indicada) només pot ser aplicada en tipologies plurifamiliars alineades a vial i no en tipologies aïllades (zona d'ordenació de l'edificació de regulació de parcel·les). Per això, es proposa modificar la redacció de l'apartat 11 de l'article 2.2.3 del POD en aquest sentit, eliminant la zona d'ordenances E.

XVIII) Que se suprimeixi qualsevol referència a una aposta per la reindustrialització, al mateix temps que es proposa apostar per diversificar i flexibilitzar els usos permesos.

El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els Polígons Industrials de Palma, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.
S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.
No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i han ocasionat conflictes.
D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.
Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.
Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.
D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.
I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.
Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

XIX) Sobre els polígons industrials.

1. Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

2. Se sol·liciten mesures per a incentivar la implantació d'empreses en els polígons i l'agilitació de les llicències municipals.

No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

3. Suprimir els criteris d'edificabilitat proposats pel POD per als polígons, tornant als paràmetres de reculada i altures de les zones M. Eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat. Resoldre les adhesions entre mitgeres per acord entre propietaris, eliminant la necessitat d'un Estudi de Detall.

El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

XX) Sobre la regulació d'aparcaments privats.

1. L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

2. Modificació de l'article 9.1.32 et seq. quant a zones d'aparcaments privats, considerant un excés l'obligació de tancar aparcaments de planta baixa, permetent-los a l'aire lliure.

Resulta impossible deixar al descobert la dotació d'aparcaments localitzada en l'àmbit d'ocupació de la parcel·la en el qual es desenvoluparan, a més de la planta baixa, les plantes superiors admissibles dins de l'altura reguladora màxima establerta. No aconsegueix entendre's el sentit de l'al·legació proposada. L'apartat 2 de l'article 9.1.35 regula la situació admissible de l'aparcament dins de l'àrea d'ocupació de la parcel·la que, òbviament, estarà ensostrada independentment de la posició -planta baixa, soterrani o semisoterrani- per la qual s'opti.

3. Es considera insuficient la normativa sobre l'accés als aparcaments (muntacàrregues, aparcaments robotitzats o intel·ligents) i sobre la regulació dels accessos per mitjans mecànics.

Les determinacions de disseny són les establertes per la vigent ordenança municipal d'aparcaments privats, aprovada el 26.09.2002 i publicada en el BOIB núm. 138 de 16.11.2002 i les seves modificacions posteriors. Serà la possible renovació d'aquest instrument el que haurà d'incorporar, en el seu cas, les sol·licituds efectuades per l'al·legació en aquesta matèria. És important que, per a fomentar la "economia expressiva" del Pla General, la seva regulació es vegi complementada per instruments, com les Ordenances Municipals, de més àgil formulació i, també, modificació i/o revisió.

XXI) Sobre la regulació del Pla General en sòl rústic.

A. En primer lloc, s'aborda l'anàlisi de les al·legacions que té per objecte les Normes del PG; a continuació, s'expressa en el sentit de l'al·legació i immediatament la seua anàlisi.
1. S'expressa que la Norma 7.1.4 apartat 4 del PG ha d'aclarir que les segregacions agràries venen definides per l'article 107 i 108 LA 2019.
Cal indicar que la finalitat de l'apartat 4 de la Norma 7.1.4 del PG no era regular les segregacions agràries, atès que això és matèria de la legislació agrària, sinó establir limitacions a les parcel·lacions que pogueren considerar-se urbanístiques. No obstant això, és necessari aclarir la regulació, acceptant el sentit de l'al·legació, per això es proposa que aquest apartat 4 de la Norma 7.1.4 queda del següent tenor: "En sòl rústic les segregacions agràries s'autoritzaran sempre que compleixin la normativa agrària i previ informe vinculant de la Conselleria d'Agricultura. Per a autoritzar edificacions en les parcel·les rústiques hauran de complir les dimensions mínimes establides en el planejament de conformitat amb la legislació urbanística i agrària."
2. Que en la Norma 7.2.2 (Matriu d'ordenació d'activitats) s'han establert limitacions que van en contra del desenvolupament del sector primari, com és condicionar a l'interès general les activitats agràries en ARIP o exigir l'interès general a les activitats complementàries de l'agricultura en tota mena de sòl no protegit. Proposa que, en el cas dels usos del sector primari, s'assumeixin íntegrament la matriu d'usos aprovada en el DL 1/2016 i que en el cas de la nova categoria municipal d'AIN s'equipara a la categoria de ARIP.
Respecte a aquesta qüestió, s'assumeix la necessitat d'ajustar la matriu d'usos pel que concerneix les activitats del sector primari a l'Annex I vigent de la LDOT (que ha sigut modificat, entre altres pel DL 1/2016, la LAIB 2019 i la Llei de Canvi Climàtic de IB). Per tant, no és exactament la matriu d'ús que apareix en l'Annex del DL 1/2016 la vigent, perquè ha de tenir-se present la regulació posterior.
En conseqüència, es proposa a eliminar de la relació d'usos condicionats, l'activitat agrícola intensiva en el sòl rústic protegit corresponent a les categories de Zones d'Interès Paisatgístic

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

per planejament municipal ZIP), Àrees de prevenció de riscos (APR) i Àrees de protecció territorial (APT), si bé aquestes dues últimes han de considerar-se que quedaran, en última instància, subjectes a la legislació sectorial de directa aplicació. En els nivells de protecció més alts (AANP, ANEI, ARIP, AIN) l'activitat agrària intensiva es considera que ha de ser un ús condicionat.

Igualment, s'assumeix que en els sòls rústics no protegits, ha de considerar-se ús admès (no condicionat) a les activitats complementàries de conformitat amb la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB (els planejaments quan regulen les activitats agràries o complementàries, hauran de complir les directrius i criteris d'ordenació que preveu aquesta llei, en particular, entre altres: a) Establir, amb caràcter general, el caràcter d'ús admès dels usos agraris en el sòl rústic, sense perjudici de les condicions o limitacions que, per motius ambientals o altres degudament motivats, es prevegin per a l'exercici d'aquests, especialment referent a les construccions i les activitats complementària."

3. La Confederació considera que en la Norma 7.2.4 apartat 2.c) hi ha un error en la qualificació de venda directa. El PTIM ha quedat desfasat (perquè considera la venda directa com a activitat complementària), quan en la LAIB 2019 considera aquesta activitat com a agrària. Per això, proposa revisar les referències al PTIM per a les condicions de les activitats complementàries i excloure la venda directa com a activitat complementària.

Respecte a aquesta qüestió cal indicar que no la referència de l'al·legació a la Norma 7.2.4 apartat 2.c) del PG és inexacta, perquè no hi ha Norma 7.2.4. La referència correcta és la Norma 7.2.1.

La regulació de venda directa que fa el PG s'ha adoptat la corresponent a la Disposició final primera de la Llei Agrària que té per objecte la Modificació de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries. Aquesta estableix com a Activitat complementària, la venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària. Per tant, es proposa rebutjar aquesta al·legació

4. La Confederació considera que la Norma 7.3.4, apartat 3.3.b). relativa a la prohibició d'hivernacles en ANEI ha d'eliminar-se, perquè l'hivernacle no és un ús, és una instal·lació vinculada a una activitat agrària intensiva, que és un ús condicionat; per això, si se supera el tràmit d'interès general no hi ha motiu per a la seua prohibició.

És cert que l'hivernacle no és un ús determinat, sinó una instal·lació vinculada a un ús (l'activitat agrària intensiva) que és un ús condicionat. Per això, s'accepta, l'apreciació.

5. La Confederació indica que en la Norma 7.3.5 apartat 3.4 que regula el sòl protegit interès natural AIN-ZB i AIN-AA, s'ha de tindre en compte que moltes d'aquestes zones eren antics camps de cultiu o zones de pastura i que s'ha d'afavorir la seua recuperació per a usos agraris. També són zones on s'ha de facilitar l'explotació forestal sostenible dels boscos tal com es regula a la LAIB (articles 67-92). Proposa que en cas d'explotacions agràries aquestes puguin desenvolupar les seues activitats tan extensives com intensives, així com totes les complementàries com un ús admès igual que està establit per a les qualificacions d'ARIP en el DL 1/2016.

Es considera adequat que es reculli com a ús admès l'activitat agrària extensiva; no obstant això, les activitats complementàries han de mantenir-se com a usos condicionats tenint present que són terrenys fràgils i amb rellevants valors naturals (encara que no estigi declarats com a espais naturals per legislació específica). Ha de tenir-se present que els usos condicionats no són usos prohibits i que la regulació de les activitats complementàries en aquesta categoria de sòl és molt àmplia. Per això, es proposa acceptar parcialment aquesta al·legació.

6. La Confederació considera en relació amb la Norma 7.3.6 apartat 3.2 Usos agraris en ARIP, que s'ha de tindre present que el D-L 1/2016 va establir que els usos d'agricultura intensiva i activitat complementaria de transformació tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl. Proposa adoptar el que s'estableix en el DL 1/2016 per a les activitats referides, així com també per a les de protecció i educació ambiental.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació amb aquesta al·legació cal reconèixer que la regulació proposada en el document del PG aprovat inicialment es fonamentava en el PTIM, que en aquest apartat compta amb una regulació que ja no s'adapta a l'Annex de la DOTIB vigent. I si bé, és cert que la Matriu d'aquest Annex s'ha de respectar com a límit, però que es poden establir limitacions més exigents, també és veritat que seguint la directriu de l'article 106 apartat a) LAIB 2019, no existeix obstacle per a establir com a usos admesos en ARIP tant l'activitat agrària intensiva com aquells usos complementaris relacionats amb la venda directa de productes d'explotació i l'activitat de protecció i educació ambiental; no obstant això, la resta d'activitats complementàries han de quedar com condicionades (com també ho estan en la Matriu de la DOTIB vigents). Per això, es proposa acceptar en els termes expressats.

7. La Confederació considera que la Norma 7.3.7 apartat 3.2 (Usos agraris en ZlP), ha de tindre present que el D-L 1/2016 va establir que els usos d'agricultura intensiva i activitat complementaria de transformació tenien la consideració d'admesos en ARIP. La Confederació considera que aquesta categoria municipal (ZIP) està per davall dels valors de les ARIP's, per tant, s'hauria d'aplicar les mateixes condicions.

Respecte a aquesta al·legació, es fan les mateixes consideracions que en l'apartat anterior. La Matriu vigent de l'Annex s'ha de respectar com a límit, però es poden establir limitacions més exigents. No obstant això, és veritat que seguint la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB, no existeix obstacle per a establir com a usos admesos en Zones d'interès Paisatgístic (per planejament municipal) tant l'activitat agrària intensiva com aquells usos complementaris relacionats amb la venda directa de productes d'explotació i l'activitat de protecció i educació ambiental; no obstant això, la resta d'activitats complementàries han de quedar com condicionades.

8. La Confederació considera en relació a la Norma 7.4.3 apartat 3.2 (Usos agraris en àrees d'interès agrari-Ala), que el D-L 1/2016 va establir que totes les activitats complementàries tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl. Per això, ha d'adaptar-se la Norma a aquesta regulació.

En relació amb aquesta al·legació, tenint present la directriu de l'article 106 apartat a) de la *LAIB 2019, s'admet que els usos complementaris de l'activitat agrària s'implanten en sòl rústic d'interès agrari.

9. La Confederació considera en relació a la Norma 7.4.5-3.2 (Usos agraris en Sòl rústic comú de règim general SR6), que el D-L 1/2016 va establir que els totes les activitats complementaries tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl. Per això, ha d'adaptar-se la Norma a aquesta regulació.

En relació amb aquesta al·legació, tenint present la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB 2019, s'admet que els usos complementaris de l'activitat agrària s'implanten en sòl rústic d'interès agrari.

10. Respecte del Parc Agrari, la Confederació considera que ha de millorar-se la regulació de la Norma 7.6.2- apartat 2 (objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari. Manifesta que gran part futur parc agrari es troba inclosa dins de les zones de regadiu amb aigües depurades. En aquests casos difícilment les explotacions podran adquirir la condició d'ecològiques perquè els reglaments posen greus traves a la utilització d'aquestes aigües. Per això, proposen substituir "agroecològiques" per "d'agricultura sostenible amb especial atenció als sistemes d'agricultura ecològica allà on sigui viable" . A més, en l'apartat j), s'ha considerar no sols els tractors sinó les recol·lectores i una altra maquinària de grans dimensions.

Respecte a aquestes millores en la redacció dels objectius, es proposa acceptar-les.

D'una altra part, indicar que respecte a les activitats complementàries a l'activitat agrària, ha d'entendre's incloses entre els objectius de l'apartat f) del Pla Especial, en la mesura que també són usos agraris.

B. En segon lloc, l'anàlisi de les observacions a les normes del POD del Títol VI sobre condicions d'edificació en el sòl rústic és el següent:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

11. En relació amb l'apartat 1 de l'article 6.1.12 (relatiu a l'exigència de projectes d'integració paisatgística), considera La Confederació que aquesta exigència prové del DL 9/2020, però en aquest queden expressament excloses del seu compliment les vinculada a explotació agràries que es regulen per la seua normativa pròpia.
Efectivament l'article 6 del DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori dels Illes Balears, exclou de l'exigència de projecte d'integració paisatgística a les activitats vinculades a explotacions agropecuàries que es regiran per la legislació específica. Per això, es proposa ajustar la redacció de l'article 6.1.12 de la normativa del POD en el sentit indicat.
12. En relació amb l'article 6.1.4 (condicions estètiques i composició de les edificacions), considera la Confederació que les edificacions agràries en molts casos tenen tècniques constructives senzilles i barates. Si bé és cert que algun tipus d'explotació podran demandar l'exoneració del compliment (les preferents), moltes altres no, que es veuran perjudicades. Que se tengui en compte la publicitat o senyalització que les explotacions agràries realitzen de la venda de productes.
Respecte a aquesta qüestió, és cert que la redacció de l'article 6.1.4 del POD estableix unes condicions estètiques i de composició de les edificacions de caràcter general i que, a vegades, el compliment per a les instal·lacions de l'activitat agropecuària pot trobar dificultats pels requeriments propis que asseguren la seua funcionalitat. D'una altra part, és cert que l'article 114 de la LAIB permet l'exoneració de les condicions estètiques i constructives que disposi el planejament per a les explotacions agràries. No obstant això, és preferible que ja en el propi Pla se tengui present aquestes particularitats de les construccions agràries. Per això, es proposa incorporar un apartat final en aquest article 6.1.4 del POD amb la següent redacció: "Les condicions estètiques i de composició de les instal·lacions i construccions pròpies de les explotacions agràries seran proporcionals a les seues necessitats i adequades per a assegurar la seua funcionalitat. Amb caràcter general s'ajustaran a les solucions constructives tradicionals, llevat que per exigències tècniques justificades requeresquin solucions diferenciades que no causen impactes en elements rellevants del paisatge protegit".
D'una altra part, no es considera necessari estableix una singularitat de les dimensions màximes de les senyalitzacions admeses per al cas de publicitat de venda de productes de l'explotació..
13. En relació amb l'article 6.1. 5. (Volums, plantes i cobertes) considera la Confederació que ha d'aclarir-se que el mateix no s'ha d'aplicar a les edificacions agràries de manera general pel mateix motiu que el descrit en el punt anterior. Valga d'exemple que en molts de casos la construcció agrària és un porxo íntegrament perquè la seua funció és la d'aixoplugar farratges, per exemple. Tant en aquest punt com en el 2, entren en contradicció amb l'article 6.1 .8. que és el referit explícitament a construccions agràries.
En relació, amb aquesta al·legació, és cert que per a seguretat jurídica ha d'aclarir-se que no són aplicables les condicions de volum, planta i cobertes de l'article 6.1.5 a les construccions i instal·lacions de l'explotació agrària que es regulen específicament per l'article 6.1.8.
14. Igualment, la Confederació considera que l'article 6.1.6, que regula les condicions de façana i coberta no s'han d'aplicar a les edificacions agràries de manera general pels motius exposats.
Es proposa acceptar l'al·legació, per les particularitats de les edificacions agràries que no poden comptar com a criteri general amb les condicions de façana i coberta regulades en l'article 6.1.6.
15. En relació amb l'article 6.1.8 (construccions que tenen relació amb la naturalesa i el destí de la finca), a Confederació indica que es comet un error conceptual en el moment que es parla de finca. La finca és un espai físic que pot coincidir amb una explotació agrària totalment o formar part d'una explotació agrària juntament amb altres finques. Les construccions agràries tenen un sentit en relació amb la naturalesa de l'explotació agrària en el seu conjunt i així és com es considera a la LAIB 2019.
Respecte a aquesta part de l'al·legació, s'accepta la precisió i així s'expressarà en l'article.
En el mateix article la Confederació manifesta que es redueix significativament i edificabilitat i l'ocupació. El PTM preveu una ocupació del 4% i una edificabilitat del 3% en SRG i un 3% i 2% en la resta de sòl rústic. En la proposta de PGOU es redueix a un 0,8% tant en ocupació com en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

edificabilitat; això implica que únicament les explotacions agràries preferents podran optar via l'exoneració de paràmetres i que per a explotacions de 14.000 m² són dimensions ineficaces; el que no afavoreix als xicotets agricultors. igualment es redueix l'altura màxima que permet el PTM de 8m a sol 6m (una cosetxadora de cereal no podrà entrar) Al punt 2.2. d'aquest article es limita l'altura dels hivernacles a 3,5m. Això impedeix la implantació d'instal·lacions modernes adaptades als cultius intensius i amb alta eficiència energètica que milloren la productivitat i qualitat dels cultius L'altura sota canal d'aquestes infraestructures ha de ser com a mínim de 7m. La Confederació proposa mantenir els paràmetres edificatoris que recull el PTM de manera general per a les construccions agràries.

Respecte a aquesta part de l'al·legació, és necessari aclarir que els paràmetres que proposa el POD aprovat inicialment en l'article 6.1.8 (construccions que tenen relació amb la naturalesa i el destí de la finca) no suposen cap modificació respecte a la regulació del PGOU 1998, vigent, que estableix aquests paràmetres i que s'han aplicat sense presentar-se disfuncions que hagen requerit la seua alteració.

Igualment és significatiu que en aquest apartat de l'al·legació es reclami l'aplicació dels paràmetres del PTIM, quan de forma generalitzat s'ha criticat la seua inadequació a la LAIB. I, a més, ha de tenir-se present que el PTIM estableix una normativa que en aquest cas té el caràcter de màxim; és a dir, que no admet que el planejament pugui superar els percentatges màxims d'edificabilitat i ocupació estableix, però sí que admet que disposi el Pla altres inferiors.

D'una altra part, ha de recordar-se que en els casos puntuals en què l'aplicació d'aquests paràmetres pugui representar la impossibilitat d'execució d'instal·lacions necessàries per a l'explotació agrària, l'article 114.3.a) permet l'exoneració de les condicions d'edificació i instal·lació: la superfície construïble, l'ocupació, l'altura, el volum i les característiques tipològiques, estètiques i constructives.

No obstant això, amb la finalitat d'ajustar la regulació per a les xicotetes explotacions (que poden tindre dificultat d'accedir a la condició de preferent) es proposa incorporar un ajust de detall en la regulació les següents precisions:

- Coeficient d'edificabilitat: en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En els terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una edificabilitat màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una edificabilitat màxima de fins al 2,0% .
- Altura màxima: 6 m. No obstant això, les naus per a guarda de cosetxadores podrà aconseguir fins a 8 metres.
- Ocupació màxima de parcel·la en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una ocupació màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una ocupació màxima de fins al 2,0%.

Per això, s'accepta parcialment en els termes expressats aquesta al·legació.

15. En relació amb l'article 6.1.9 (relatiu a aigües residuals i recollida d'aigües pluvials) considera la Confederació que les obligacions de disposar de sistemes de tractament d'aigües o aprofitament d'aigües grises, només s'ha d'aplicar si hi ha una generació d'aigües residuals. La majoria de construccions agràries no generen aigües residuals. En el cas d'aigües pluvials, per la seva reutilització, en el cas de magatzems agrícoles no hi ha una possibilitat de reutilització en la majoria de casos o els volums recollits el seu insignificants respecte al total de consum d'una explotació agrària. D'altra banda l'obligació legal d'establir aquests sistemes de recollida d'aigües ve imposades pel DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les lB que el regula en el seu article 7. No obstant això l'en DL queden expressament excloses del seu compliment les vinculades a explotacions agràries que es regularan per la la seva pròpia normativa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació amb aquesta al·legació, és cert que l'article 7 del DL 9/2020, de maig, estableix l'excepció de les explotacions agràries que queden subjecta a la seva legislació específica. Es proposa acceptar aquesta al·legació.

16. En relació amb l'article 6.1.10 del POD, considera la Confederació que els moviments de terres per a millorar les condicions de cultiu de les parcel·les agrícola, sempre que no perjudiquin la circulació de les aigües d'escolament, s'han de poder permetre amb els informes pertinents de l'autoritat agrària i ambiental.

Es procedeix a aclarir l'admissibilitat per a fins de millora agrícola i sense que suposi impacte ambiental o paisatgístic.

17. Relatiu a l'article 6.1.11 del POD que regula els elements constructius diferents de l'edificació, indica la Confederació que en les explotacions agràries pot haver-hi elements no constructius de dimensions superiors a 1,5m (dipòsits d'aigua, sitges, torres de regadiu) que s'han d'exonerar de l'aplicació d'aquest article.

Aquest precepte es troba redactat igual que en el PGOU de 1998. No obstant això, es procedeix a aclarir que en les instal·lacions vinculades a l'explotació agropecuària, de forma justificada per raons de funcionalitat i exigències tècniques ineludibles, podran quedar exonerades d'aquesta exigència.

18. En relació amb l'exigència establerta en l'article 6.1 .15 que en els camins rurals s'utilitzin exclusivament materials permeables, considera la Confederació que els camins rurals en alguns casos suportin un fort trànsit de maquinària agrícola i per motius de seguretat i manteniment han de ser pavimentats. Uns altres tenen trams amb pendents superiors al 5% que afavoreix l'erosió i degradació del camí. La limitació a la utilització exclusiva de materials permeables i la prohibició expressa de formigó i asfalt va en contra d ela utilització d'aquests camins per maquinaria agrària, Sol·liciten que en cas de camins rurals que donin servei a explotacions agràries sí que es puguin pavimentar amb materials resistents que aguantin el pas de tractors, remolcs i una altra maquinaria agrària.

En relació amb aquesta qüestió, cal indicar que la mesura que s'estableix és per a l'obertura de nous camins o bé, per a aquells que no estan asfaltat en l'actualitat. Això significa que els camins asfaltats existents es respecten. D'una altra part, el fet que els camins rurals destinats a explotacions agrícoles que en l'actualitat no es troben asfaltats expressa que no ha estat necessari el mateix. En qualsevol cas, en l'actualitat existeixen paviments filtrants que resisteixen el pas de tractors. Per això, es proposa desestimar aquesta al·legació.

19. Respecte a l'article 6.2.2 que regula les condicions edificatòries en AANP, la Confederació al·lega que s'estableix unes condicions per a les explotacions agràries idèntiques que per a altres usos i que l'agrari només es pot desenvolupar en edificacions existents; d'una altra part, considera que no es pot establir superfície de parcel·la a efectes agraris.

Cal indicar les AANP són les àrees naturals amb el nivell de protecció més alt. El POD remitent en primer lloc al que disposi el PORN i el PRUG de cada espai natural, de no existir previsió específica disposa una normativa de preservació. No obstant això, es proposa corregir-la, disposant com a superfície mínima l'establerta en la legislació agrària i es procedeix a ajustar les condicions d'edificació, si bé assegurant la preservació dels terrenys.

20. En relació als articles 6.2.3. i 6.2.4, condicions ANEI i AIN. S'imposa una parcel·la mínima de 50.000m2 i una edificabilitat del 0,5% i ocupació màxima del 0,45% per tota mena de construcció. Es tracta igual a les edificacions agràries que tenen una consideració de permeses i no condicionades. En les zones ANEI es pot desenvolupar activitat ramadera i forestal que necessita de les infraestructures pròpies. En aquesta proposta es redueix encara més el que s'ha estipulat en l'article 6.1.8 perjudicant greument el desenvolupament de les activitats del sector primari. La parcel·la mínima establerta per la LAIB en tota tipus de sòl és de 14.000 m² a la qual s'afegeix la justificació de 0,5 Unitats de treball agrícola a l 'explotació agrària.

A la vista d'aquestes al·legacions es proposa ajustar la regulació de tots dos articles, establint com a superfície mínima, l'exigida per la legislació agrària, i s'ajusta les edificabilitats i ocupacions; no obstant això, s'estableix una graduació dels volums edificables en funció dels

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

valors existents en cada categoria de sòl, a més d'admetre la rehabilitació d'edificacions per a destinar-les a usos vinculats a l'explotació. D'una altra part, ha de significar-se que la major part dels terrenys categoritzats com ANEI o AIN són parcel·les de grans dimensions per ser terrenys forestals; una altra bona part, són terrenys de domini públic natural (torrents, el Parc Bellver) i zones humides en les quals l'activitat d'explotació agrària és inexistent. Per això, es proposa una acceptació parcial d'aquesta al·legació.

21. En relació als articles 6.2.5 (Condicions ARIP) i 6.2.6 (Condicions Zones d'interès Paisatgístic) la Confederació reitera que les condicions de les construccions i instal·lacions agràries no s'han de reduir respecte al determinat per la legislació general definida en la LAIB i el PTM.

És necessari indicar que l'article 5 del DL 5/2020 de 25 de maig no autoritza una edificabilitat màxima d'1% i una ocupació màxima de 1,5% en ARIP. Doncs bé, es proposa ajustar la regulació del POD perquè les edificacions i instal·lacions vinculades a l'explotació agrària tinguin una edificabilitat màxima de 0,8% i una ocupació màxima de 1,00%. En els altres usos de possible implantació admès, s'estableix una edificabilitat màxima de 0,2% i ocupació màxima de 0,4%. L'ocupació màxima en el conjunt de la parcel·la amb edificacions i instal·lacions corresponents als usos permesos o condicionats no serà superior al 1,10%.

Per a les ZIP es proposa que les edificacions i instal·lacions vinculades a l'explotació agrària tinguin una edificabilitat màxima de 0,9% i una ocupació màxima de 1,10%. L'ocupació màxima en el conjunt de la parcel·la amb edificacions i instal·lacions corresponents als usos permesos o condicionats no serà superior al 1,30% .

22. En relació als article 6.3.2 (condicions AIA), 6.3.3 (SRG) i 6.3.5 (quadre resum) la Confederació reitera que les condicions de les construccions i instal·lacions agràries no s'han de reduir respecte al determinat per la legislació general definida en la LA i el PTM (parcel·la mínima de 14. 000m2, edificabilitat del 3% i Ocupació màxima del 4%.

En primer lloc, és necessari recordar que l'article 5 del DL 9/2020 ha reduït les superfícies edificables i ocupacions per al sòl rústic; en la categoria de rústic comú, l'edificabilitat no pot superar el 1,5% i l'ocupació el 2%. Aquests paràmetres són màxims, podent el planejament establir menys sense perjudici de la possibilitat d'exoneració que permet la llei agrària.

Igualment, es recorda que la superfície mínima que s'estableix en els preceptes esmentats, no són per a edificar construccions de l'explotació agrària sinó habitatges. S'estableix paràmetres alts de parcel·la mínima, per a evitar que les superfícies cultivables de AIA i el SRG siguin llevades per a disposar d'habitatge. A més, en l'actualitat la crono-distància del sòl urbà a qualsevol parcel·la del sòl rústic del municipi no és superior a 30 minuts, per la qual cosa ja no existeix la necessitat.

Per això, es proposa realitzar un ajust d'aquests articles, però no amb els màxims sol·licitats en l'al·legació, sinó tenint present la regulació vigent.

23. L'Associació manifesta la necessitat de “Desenvolupament de les normes per a l'activitat agrària d'oci i autoconsum. La LA en el seu article 5.1.b. defineix l'activitat agrària d'oci i autoconsum com aquell conjunt de treballs fets en sòl rústic que es destinen principalment al consum del titular o per al manteniment del paisatge agrari exclusivament com a activitat d'oci. Es tracta d'una activitat agrària permesa en sòl rústic que afavoreix la integració de les persones en el món rural sense optar per la professionalitat, que permet a famílies a desenvolupar horts d'autoconsum i a mantenir petites parcel·les agràries que no tenen una productivitat ni rendibilitat per a pagesos que enfoquen la seva activitat al mercat. “

En efecte, la LAIB 2019 en el seu article 106 determina que els planejaments municipals han de *"fixar les condicions de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a una activitat agrària d'oci i d'autoconsum, atenent criteris d'adequació de les característiques de la construcció a la finalitat a la qual es destini, de proporcionalitat en relació amb la producció previsible i de prioritat en la reutilització d'edificacions ja existents.”*

Efectivament, en el PGOU 1998 no es regulaven aquestes condicions específiques, sinó que les casetes d'eines es consideraven com a instal·lacions vinculades. Aquest esquema seguia el document del POD aprovat inicialment. No obstant això, s'accepta l'al·legació de la necessitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de realitzar una regulació específica per a les casetes d'eines vinculades a l'activitat agrària d'oci i autoconsum. I això perquè aquesta activitat d'oci i autoconsum sent una activitat agrària, no és una activitat d'explotació agrària, i, per això, requereix una regulació específica, perquè en un altre cas, quedaria com a ús prohibit. Per això, es proposa incloure un nou article (6.1.20) amb aquest objecte específic.

C. En relació al Parc Agrari, assenyala l'al·legació que és una bona idea la proposta de Parc Agrari que hi ha desenvolupar i que la Confederació s'ha compromès a signar el document de protocol General d'Actuació per a l'impuls del Parc Agrari. No obstant això, consideren que el document de partida, que fa referència al Parc Agrari (Document V document ambiental fase prèvia. Annex 3 parc agrari) no és document vàlid per a començar el treball, perquè compta amb dades no actualitzades de 2009.

En relació amb aquesta qüestió és necessari dir que el document al qual es refereix la Confederació no és un document obligatori del planejament general. Es va elaborar en la fase d'estudis previs com un primer abordatge del significat de parc agrari.

En qualsevol cas, és en la Memòria d'Informació i la Memòria d'Ordenació del PG en el qual es fa l'anàlisi detallada del sòl rústic i de l'activitat agrària. Per a la Memòria d'Informació les dades principals que s'han utilitzat són els que provenen del "Diagnosi del sector agrari del municipi de Palma i propostes de dinamització agroecològica", elaborat al juny de 2016 (Associació de la Producció Agrària Ecològica de Mallorca -APAEMA-) i que han estat actualitzat. D'una altra part, en les Normes Urbanístiques s'ha desenvolupat l'objecte i finalitat del Pla Especial del Parc Agrari de conformitat amb la Memòria d'Ordenació i en la definició d'objectius la Confederació al·legant no ha manifestat cap disconformitat, excepte en la precisió d'un dels objectius.

Per tant, el contingut de l'Annex del Parc Agrari elaborat en la fase prèvia al qual al·ludeix l'al·legació no és un document necessari i es decidirà en la següent fase sobre la seva desaparició com a annex.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23346

Síntesi.
L'al·legació realitza les següents argumentacions: a.) que no ha estat notificada fefaentment de les raons de denegació de l'aprovació del Pla Parcial; b) que ha realitzat fortes inversions la Junta de Compensació per a l'execució del Sector (SUP 52-02. Son Pardo) del Pla General del 1998, que han arribat a ser inútils, entre altres l'adquisició del 10% de l'aprofitament i terrenys de l'Ajuntament a l'interior del sector. La proposta del nou Pla General suposa l'extinció parcial del Sector i una forta retallada de la riquesa d'aquest. És una elevada desclassificació de sòl, que "deixarà a molts propietaris de terrenys sense l'oportunitat de poder participar en l'operació urbanística, amb la conseqüència lògica de perduda de patrimonialització d'aprofitaments urbanístics". Una elevada reducció de l'edificabilitat i de l'aprofitament urbanístic per als propietaris de sòl que fins i tot mantindria la classificació de sòl urbanitzable. L'acord denegatori d'aprovació del pla parcial provoca un dret a la indemnització. I c.) repensar una nova ordenació per al sector, mantenint el sector conforme a la delimitació donada pel PGOU del 1998.

Anàlisi
1. Com a qüestió prèvia és necessari aclarir que no correspon analitzar en aquest tràmit d'informació pública (del nou Pla General aprovat inicialment) si la Junta de Compensació ha estat notificada correctament de l'acord adoptat el 29-07-2021 pel Ple de l'Ajuntament de denegar l'aprovació del Pla Parcial.
2. També ha d'aclarir-se que els efectes de la denegació del Pla Parcial del Sector del SUP 52-02 del PGOU 1998 que es deriven de l'acord de l'Ajuntament de 29-07-2021, pel que concerneix la possible generació de dret d'indemnització (article 48 TRLSRU 2015) per alteració anticipada de les condicions d'ordenació o/ i el dret a la indemnització per extinció de la facultat d'incorporació del procés urbanitzador (article 38 TRLSRU 2015), no poden ser atribuïts a la resolució futura d'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.
   Per tant, si l'acord de 2021 de denegació de la tramitació del Pla Parcial (aprovat inicialment el 6 de juny de 2012) genera dret a indemnització o no ha de verificar-se en un procediment específic i vinculat a aquesta denegació (sigui en recurs contra aquest acord sigui mitjançant acció de responsabilitat patrimonial presentada en termini).
   En qualsevol cas, ha de tenir-se present que el citat acord no declara extingit la facultat d'incorporar-se al procés urbanitzador, sinó simplement que l'ordenació incorporada en el Pla Parcial de 2012 ha comptat amb informe negatiu de la Direcció General de Recursos Hídrics i l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental i que, per això, es decreta l'arxiu del Pla Parcial presentat.
3. Ha de recordar-se que perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització han de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la".
   Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Pla Parcial.
   Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 (Qüestió d'inconstitucionalitat 6059-2014 plantejada en relació amb diversos preceptes del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny). En el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU 2015. Doncs bé, la STC 218/2015 declara: "És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el que concreta quan neix aquesta facultat, això és, quan els terrenys rurals es troben

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."

Per tant, al no tenir el Pla Parcial aprovat, no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador.

I aquesta conclusió és vàlida tant per als efectes de la denegació de l'aprovació del Pla Parcial (acord plenari de 29-07-2021), com per als efectes que poguessin derivar-se per l'alteració de les condicions d'ordenació estructural del sector (sigui per exclusió de la classificació de sòl urbanitzable o/i per reducció d'edificabilitat) en aquest procés de revisió del planejament general.

4. Igualment es rebutja que a conseqüència de la decisió del Nou Pla General d'alterar les determinacions estructurals dels terrenys concorrin els pressupostos de l'article 48.a) TRLSRU 2015 perquè es generi el dret a la indemnització (per alteració de l'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en ella, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística). I és que un dels requisits és que aquest canvi es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'hagués portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

En aquest cas, el Pla Parcial de Son Pardo degué formular-se i aprovar-se abans del transcurs dels dos quadriennis del PGOU 1998. La denegació del Pla Parcial ha esdevingut en 2021. D'una altra part, tampoc existeix patrimonialització dels aprofitaments.

En efecte, no pot oblidar-se que el PGOU de Palma que estableix la delimitació s'aprova definitivament en 1998 i que el Pla Parcial del Sector delimitat de Son Pardo inicia la seva tramitació després del transcurs dels dos quadriennis i després de l'entrada en vigor de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

Això fa que la tramitació del Pla Parcial (al no comptar el PGOU 1998 amb avaluació ambiental estratègica) hagi hagut d'incorporar el tràmit ambiental estratègic. I ha estat aquest tràmit el que ha denegat l'ordenació detallada del Pla Parcial perquè la major part dels terrenys del Sector s'inclouen en Zona de Flux Preferent, amb riscos d'inundabilitat, la qual cosa fa que sigui impossible que els terrenys així afectats puguin destinar-se a usos industrials o comercials (menys encara a usos residencials).

Doncs bé, segons la STS núm. 241/2018 de 19/02/2018 (Recurs de cassació 2427/2016) la doctrina de responsabilitat patrimonial per canvis d'ordenació que es troba establerta amb claredat en la STS de 15 de desembre de 2010 i que s'invoca en altres posteriors de 5 d'octubre de 2015, 28 de juny de 2016 i 2 de juliol de 2013, és la següent: "*la jurisprudència sobre la responsabilitat patrimonial en l'àmbit urbanístic, enjudiciant suposats en què una norma posterior, ja sigui de rang legal o fruit de la revisió o modificació del planejament, o en què la protecció deguda de determinats béns, o altres causes, impedeixen el desenvolupament urbanitzador abans previst, descansa en una idea de partida que en síntesi pot ser expressada d'aquesta manera: el contingut econòmic del dret de propietat del sòl és el que correspon al seu valor inicial, és a dir, al d'un terreny no urbanitzable, que només té l'aprofitament agrícola, ramader o forestal propi de la seva naturalesa. Per tant, les facultats o continguts urbanístics artificials, que no són inherents a aquesta naturalesa, sinó producte de la concreta ordenació urbanística, com a addicions o afegits que deriven de la classificació i qualificació prevista en una norma o pla d'ordenació, no passen de ser meres expectatives, que només s'adquireixen, consoliden i ingressen en el patrimoni del propietari mitjançant la participació d'aquest en el procés urbanitzador a través del gradual compliment dels deures urbanístics que són la seva contrapartida. És llavors quan neix el dret a la seva indemnització i a la de les despeses ocasionades per a aquest compliment que hagin esdevingut inútils*".

Per tant, l'aplicació de tal doctrina, té com a pressupost, en cada cas l'existència d'un dret urbanístic patrimonialitzat, perquè només en tal circumstància la frustració del mateix

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

resulta indemnitzable en concepte de responsabilitat patrimonial, per no existir el deure jurídic de suportar-ho.
Però en aquest cas, del Sector Son Pardo, no existeix dret urbanístic patrimonialitzats perquè l'ordenació detallada no es va culminar i menys encara han culminat les obres d'urbanització, perquè la senzilla raó que ni tan sols han començat.

5. Qüestió diferent és el dret a la devolució de quantitats que perdin el títol que les legitima. Però aquesta és no és una qüestió de responsabilitat patrimonial de l'Administració, sinó una qüestió relacionada amb la prohibició de l'enriquiment sense títol o sense causa (que en cas contrari, es converteix en un enriquiment injust).
En aquest sentit no es posa en qüestió que la Junta de Compensació ha dedicat temps, diners i esforç a elaborar i tramitar el citat Pla Parcial, si bé, amb una gestió singular.
Així, resulta sorprenent que s'adoptin acords d'execució i transmissió d'aprofitaments en 2004 sobre un terreny que en aquesta data només comptava amb una classificació de sòl urbanitzable i no comptava amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial.
Segons, la legislació urbanística vigent al novembre de 2004 per a la constitució de la Junta de Compensació es requeria comptar amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial. En efecte, l'article 31 del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, que l'execució de les actuacions en sòl urbanitzable programat requereix la prèvia aprovació del Pla parcial del sector corresponent. Per tant, sense Pla Parcial no pot iniciar-se l'activitat d'execució i, per això, no podia constituir-se la Junta.
En qualsevol cas, és la veritat que la Junta de Compensació del sector de Son Pardo, es va constituir en 2004.
I que a més (segons manifesta l'al·legació) per a agilitar la gestió del sector del Pla General del 1998, se subscriu conveni en 2004 amb l'Administració actuant pel qual va abonar la quantitat 5.342.207,71 euros a favor de l'Ajuntament, com a valoració econòmica per la transmissió del 10% aprofitament i per l'aprofitament corresponent a terrenys municipals en l'àmbit.
Ha de considerar-se que la transmissió d'aprofitaments estava sotmesa a una sèrie de condicions (relacionats amb l'efectiva consolidació com a aprofitaments del que en aquell moment eren simples previsions d'edificabilitat del PGOU 1998) que no han arribat a emplenar-se.
Per tant, si es constata (pels serveis tècnics econòmics de l'Ajuntament) que la Junta de Compensació ha satisfet la referida quantitat a l'Ajuntament, una vegada que es reconegui la impossibilitat d'emplenar el conveni de 2004, també haurà de reconèixer-se per l'Ajuntament que procedeix la devolució a la Junta de Compensació de la quantitat rebuda per unes prestacions que són d'impossible compliment; la devolució és exigència del principi que prohibeix l'enriquiment injust o sense causa.

6. En conseqüència, en el cas que el nou Pla General s'aprovi definitivament amb una delimitació diferent i amb unes noves condicions d'ordenació, per a l'àmbit de Son Pardo (SUB 58-02), s'haurà confirmat la impossibilitat de mantenir les bases que havien sustentat el conveni de 2004.
Ara bé, igual que l'Administració Municipal haurà de procedir a la devolució a la Junta de Compensació del Sector SUP 52-02. Son Pardo de les quantitats prèviament rebudes per la transmissió d'aprofitaments vinculats al PGOU 1998 (sempre que es confirmi fefaentment l'ingrés), també, igualment, l'Ajuntament recuperarà íntegrament el dret a obtenir (en el moment de l'aprovació futura del projecte de reparcel·lació) la cessió de parcel·les edificables corresponent al 15% de l'aprofitament així com els drets urbanístics que generin els terrenys de la seva titularitat que en el seu cas quedin integrats en la nova delimitació del Sector vinculada al procés de revisió del planejament general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

7. El nou Pla General (en el document d'Aprovació Inicial) proposa noves determinacions estructurals en els terrenys del SUP 58-02 del PGOU 1998; deixant part d'ells en sòl rústic i altres en sòl urbanitzable.
Aquesta decisió no és arbitrària i queda prou justificada en el Capítol 10 de la Memòria d'Ordenació del Pla General aprovat inicialment; fins i tot la pròpia al·legació recull part de la justificació que s'inclou en la Memòria en relació amb les diverses alternatives considerades.
En realitat, no és realment un canvi de criteri d'ordenació pròpiament dit, sinó que ha procedit a una correcta valoració ambiental d'unes condicions naturals dels terrenys que no van ser preses en consideració pel PGOU de 1998 perquè en aquest moment no es comptava amb la informació adequada (entre altres raons, per una deficient legislació en matèria hidràulic, urbanística i ambiental, que no requeria l'anàlisi de riscos). I que ara, després de comptar amb una informació actualitzada s'ha posat en relleu: que el sector delimitat en 1998 es troba majoritàriament de la zona d'Àrees de Risc Potencial Significatiu d'inundació, quedant un 56,7% de l'àrea del sector dins de Zona de Flux preferent; en concret 22 ha del total 38,8 ha.
Igualment, aquesta circumstància objectiva, és el motiu de l'acord de denegació de juliol de 2021 que es fonamenta en l'informe negatiu de la Direcció General de Recursos Hídrics i l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental i que, per això, es decreta l'arxiu del Pla Parcial de 2012.
8. El nou Pla General realitza una nova delimitació del sector, incorporant aquells terrenys que estan fora de la zona de flux preferent i que són susceptibles de generar parcel·les edificables urbanitzades (lucratives i amb destinacions a usos públics). I igualment, part dels terrenys de la Zona de Flux Preferent, que es troben en bona posició per a ser destinats al sistema general d'espais es proposa la seva adscripció al sector, quedant integrats (nou sector redelimitat i sistema general exterior) en una mateixa àrea de repartiment; no obstant això, aquesta adscripció es fa en una superfície proporcional a l'aprofitament que pot materialitzar-se en l'àmbit.
En efecte, com s'ha exposat, resulta impossible mantenir la superfície integra del sector delimitat en el PGOU del 1998, ja que una part important d'aquest, es troba, en l'actualitat, afectada per la Zona de Flux Preferent (22 has). Per això, en el Document aprovat Inicialment, els referits terrenys van ser exclòs de la delimitació del sector originari. No obstant això, no tots els sòls sostrets de la delimitació de l'àmbit original van poder (en el document aprovat inicialment) qualificar-se de sistema general d'espais lliures i adscriure's al sector de sòl urbanitzable (SUB 52-02 Son Pardo) de cara a la seva obtenció, perquè això provocava un enfonsament de l'aprofitament mitjà establert en la fitxa urbanística del sector. D'una altra part, els costos d'urbanització d'un parc amb aquestes dimensions inviabilitzen la nova actuació proposada.
Per això, En el Document aprovat Inicialment, el sector SUB 52-02 Son Pardo juntament amb el Sistema General d'espais lliures adscrit (SGEL /PJ- 52-08-P. Parc Lineal Torrent de Na Bàrbara) constitueixen l'Àrea de Repartiment en el sòl urbanitzable (AR-SUB-08). (Pàgina 190 de la Memòria del Pla d'ordenació Detallada).
9. L'augment de l'aprofitament urbanístic del sector que proposa l'al·legació no pot considerar-se una solució viable des del punt de vista tècnic, des del punt de vista ambiental i des de l'econòmic. L'augment de l'edificabilitat es troba condicionada per la capacitat de posada en càrrega del sòl net resultant de l'ordenació, així com per l'oferta d'usos detallats a implantar, que en el cas del sector de Son Pardo, es corresponen (en el Document aprovat Inicialment) amb els relacionats amb l'ús global terciari. És a dir, pels condicionants ambientals, la possibilitat d'ampliar el sòl per a les parcel·les lucratives es troba bastant limitada. Per això, l'opció d'un augment significatiu de l'edificabilitat amb la finalitat d'incorporar la major superfície sòl amb destinació a sistema general d'espais lliures adscrit a l'àrea de repartiment, suposa la impossibilitat de materialitzar tota la nova

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

edificabilitat precisada perquè tots els titulars de l'antic sector tornin a comptar amb idèntiques superfícies incorporades al procés urbanitzat i amb edificabilitats similars a les del PGOU 1998. Aquestes qüestions ja es van explicar en la memòria Justificativa del Pla General (pàgina 500-502), amb la finalitat de seleccionar la millor alternativa des del punt de vista ambiental i de la sostenibilitat , així com de la viabilitat urbanística per al desenvolupament de l'actuació. Concloent-se que no es podia adscriure més sòl sota l'amenaça o el risc de inviabilitzar l'actuació.

10. No obstant això, en la següent fase de Document del Pla General es proposa realitzar determinats ajustos en l'actuació del Sector de Son Pardo amb la finalitat de millorar la viabilitat de l'actuació respecte al Document aprovat Inicialment i facilitar la gestió. Entre les modificacions que es proposen sobre la fitxa del sector, cal destacar les següents:

- Excloure de la delimitació del sector d'Urbanitzable l'Hort del Convent (SGEC/DE 52-04-E), la incorporació de la qual feia dificultar la gestió del sector. Els referits sòls s'inclouran en la parcel·la del Convent catalogat de les Salesas amb la qualificació d'equipament privat.
- Excloure de la delimitació del sector d'Urbanitzable els terrenys corresponents al traçat del Tren de Sóller (SGC/RV-P 52-01). Considerant-ho com a Sistema General en Sòl Urbanitzable Obtingut. Això també suposa facilitar la gestió del sector.
- Adscriure al sector de Son Pardo la superfície de sòl de forma triangular delimitada pel traçat del tren de Sóller, l'Hipòdrom de Son Pardo i el carrer San Francisco de Sales. Es proposa que els referits terrenys tinguin la consideració de Sistema General Adscrit al sector (SGEC/DE-P 52-14-P). Preferentment Administratiu / Institucional.
- Es proposa confirmar com a ús global (Terciari); els usos detallats predominants són els d'oficines i administratius. Igualment, es proposa destinar un màxim de 20% de l'edificabilitat amb destinació a usos residencials per a enfortir la iniciativa d'implantació de la Ciutat de la Justícia en l'àmbit.
- La delimitació de la superfície del sector és d'aproximadament 7,3 hectàrees. El coeficient d'edificabilitat bruta es proposa fixar en aproximadament 0,85 m²/m².
- L'adscripció de sistemes generals d'espais lliures al sector dels terrenys (que estant originàriament al SUP 50-02 del PGOU) de la Zona de Flux Preferent, es fixarà en funció de la seva localització (vàlida per a complir el destí) i fins al límit en què s'asseguri la viabilitat del sector en funció de l'aprofitament atribuït.

Conclusió.

Sobre la base de l'exposat, es proposa desestimar pretensió principal de l'al·legació (incorporar la totalitat de la superfície del sector original) sense perjudici d'incorporar els ajustos anunciats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23387

Síntesi.
Es planteja a l'al·legació un total de 20 qüestions, valorant-se, en l'exposició prèvia, molt positivament les intencions del model territorial. Les indicacions reflectides se centren principalment en l'estudi del document ambiental, a més de realitzar aportacions per a la protecció de la naturalesa entre altres matèries transversals al Pla. En la pròpia anàlisi s'aborda una explicació de cadascun dels aspectes de l'al·legació.

Anàlisi.
1- L'equip redactor del document ambiental

S'indica que ha de diferenciar-se el Promotor del Pla, dels redactors del document urbanístic i dels redactors dels documents ambientals.

En relació amb aquesta qüestió s'ha d'indicar que l'equip tècnic redactor del Pla (General i Ordenació Detallada) i d'estudis ambientals van ser seleccionats mitjançant concurs públic per l'administració local, en ser la proposta més adequada i ajustada, en funció dels perfils professionals especialitzats en cada matèria.

La normativa bàsica (article 16.1 de la Llei d'Avaluació Ambiental) estableix la necessitat d'identificar a les persones amb capacitat tècnica suficient, redactors dels documents concernents de l'avaluació ambiental estratègica, almenys identificant l'autor i la seva titulació:

1. "El promotor garantirà que el document inicial estratègic, l'estudi ambiental estratègic i el document ambiental estratègic, en el cas de l'avaluació ambiental estratègica, i el document inicial, l'estudi d'impacte ambiental i el document ambiental, en el cas de l'avaluació d'impacte ambiental, han estat realitzats per persones que posseeixin la capacitat tècnica suficient de conformitat amb les normes sobre qualificacions professionals i de l'educació superior, i tindran la qualitat i exhaustivitat necessàries per a complir les exigències d'aquesta llei. Per a això, els estudis i documents ambientals esmentats hauran d'identificar al seu autor o autors indicant la seva titulació i, en el seu cas, professió regulada. A més, haurà de constar la data de conclusió i signatura de l'autor."

L'exigència d'ostentar la capacitat tècnica suficient per a la redacció dels documents resultants del procediment d'avaluació ambiental estratègica del Pla General i del Pla d'Ordenació Detallada permet mantenir un adequat nivell de qualitat tècnica, segons l'Exposició de Motius de la mateixa referència normativa.

Els documents d'avaluació ambiental estratègica estan signats pels autors responsables de la seva redacció (personal tècnic ambientalista), sense que això suposi l'absència d'altres perfils acadèmics i professionals indicat als crèdits generals de l'elaboració del Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada. No pot oblidar-se que el Document Ambiental Estratègic no és un Estudi d'Impacte Ambiental, sinó que les consideracions ambientals s'integren des del primer moment en el propi document de planejament.

En tot cas, en l'estudi ambiental estratègic s'identifiquen el personal tècnic ambientalista que l'ha elaborat i, en la següent fase, quedarà diferenciat del personal tècnic de planejament. Sense perjudici que també es consideri que el personal tècnic ambientalista (en integrar-se les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

consideracions ambientals en el propi pla) ha participat en l'elaboració del document de planejament.

2. Sobre la identificació de l'Alternativa 0

L'Associació sol·licita concretar una alternativa zero tècnicament viable sense que hi hagi variables d'aquest escenari a conseqüència de l'entrada en vigor del Decret llei 9/2020.

Al document d'Aprovació Inicial s'han 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.

La decisió de mantenir expressament l'alternativa 0.1 és perquè es correspon amb l'alternativa 0 del document Esborrador i DIE formulat en 2020 i respecte del qual es va emetre el Document d'Abast: per això, es va considerar necessari contextualitzar-la en el procés de tramitació.

Un altre objectiu pretès en la proposta de duplicitat de l'alternativa zero, és establir un marc comparatiu, no sols amb la resta d'alternatives, sinó per la incidència i repercussió ambiental, econòmica, social i urbanística en el model territorial i urbà actual. No obstant això, és necessari admetre, d'una banda, que la situació de partida és a cada moment -en la pràctica urbanística-, la resultant de l'aplicació de la normativa vigent i, per tant, s'ha de concretar en una sola alternativa 0; i per una altra, és també intenció amb la reformulació de l'alternativa, aportar major nitidesa per a la seva millor comprensió en el conjunt dels escenaris proposats.

Atenent la sol·licitud plantejada sobre la unificació de l'alternativa zero, ha d'estimar-se ajustant-se l'Estudi Ambiental Estratègic a tal fi. Per tant, l'Alternativa 0.0 del document d'Aprovació Inicial, passarà a ser l'Alternativa 0.

3. Objectius i indicadors

L'al·legant indica l'excés d'objectius del document i que s'ha de triar un marc de referència, o bé l'Agenda Urbana Espanyola o la Carta d'Urbanisme Ecosistèmic. Seguidament s'al·ludeix al concepte de desenvolupament sostenible per a atribuir-li una interpretació sota un marc de referència amb objectius, accions i indicadors de seguiment. S'aporta un model denominat SMART, sobre com han de ser els objectius del Pla.

Els objectius del Pla s'han extret dels objectius de l'Agenda Urbana Espanyola, així com de la Carta d'Urbanisme Ecosistèmic que són documents de referència contrastats i congruents entre ells. A més, aquests objectius són conformes amb els fins de l'ordenació urbanística de la LUIB i la legislació de protecció ambiental.

L'anàlisi dels objectius en el marc del Pla de Palma és una aportació fonamental en les metes que han d'aconseguir-se per a la consecució del model urbà-territorial consensuat. Si bé és cert

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

la quantitat de fites assolibles, s'ha de traslladar la necessitat d'indicar amb el major detall possible les perspectives que la planificació té sobre altres matèries o sectors.

L'esmentada transversalitat del Pla fa dels objectius exposats una lectura coherent d'aspiracions assolibles en qualsevol moment de desenvolupament del Pla, encara que ha de reconèixer-se l'amplitud dins de la proposta. No obstant això, els marcs de referència assenyalats són complementaris, bé per l'escala d'aplicació o bé per la tipologia d'objectiu assolible pel Pla; en cap cas han d'entendre's excloents.

Atesa la proposta plantejada, ha de desestimar-se pels motius assenyalats.

4. Reformulació, per a l'adequada avaluació d'impactes, de l'Estudi Ambiental Estratègic del Pla General.

En aquest punt es trasllada la necessitat d'equilibrar els capítols de l'Estudi Ambiental Estratègic (EsAE) en funció de la quantitat de pàgines dedicades a cadascun d'aquests. En particular, s'al·ludeix al fet que s'ha dedicat molta extensió a descriure la situació actual i menys a l'avaluació d'impactes. Seguidament, s'insta la relació directa que han de tenir els efectes catalogats significatius sobre el medi ambient, amb el desenvolupament d'una mesura correctora, preventiva o pal·liativa concreta. A més, s'afirma que la relació de mesures exposades en el EsAE és una recopilació de normativa que no ajuden a minimitzar els possibles impactes. Finalment, se sol·licita unificar les tres matrius d'impactes per a dur a terme una lectura senzilla i millor comprensió.

Referent a això cal dir que no ha d'entendre's la quantitat de pàgines ocupades per cada capítol un aspecte comparatiu per a deduir la seva qualitat tècnica o importància en el document de EsAE; simplement a observar les imatges i gràfics inclosos en l'apartat d'anàlisi i diagnòstic de la situació actual, és suficient per a dubtar sobre aquesta qüestió. A més, cal posar de manifest la esquematització que es realitza en l'apartat d'impactes, resultant, fitxes d'avaluació amb informació compilatoria.

En relació a la reciprocitat directa que ha d'existir entre cada impacte identificat i catalogat, cal recordar que existeixen efectes significatius que en aplicació de la normativa sectorial o ambiental és possible la seva correcció i no per això el EsAE ha d'obviar indicar-lo.

Les matrius defineixen les interaccions entre les accions del Pla i els elements o factors ambientals. Aquestes seran ajustades per a la seva millor comprensió, si no suposa obviar informació rellevant per a l'Estudi Ambiental Estratègic.

5. Incorporació de condicionants ambientals en les fitxes de planejament.

Es requereix incloure condicionants ambientals en les fitxes de planejament.

Els condicionants ambientals, si són el resultat de l'avaluació ambiental, han de reflectir-se en les mesures ja establertes en l'apartat corresponent, bé com a mesures correctores o ben integrades al pla de vigilància. I, a més, són vinculants (sense necessitat de ser presents en la fitxa) fruit de l'aplicació del condicionat de la Declaració Ambiental Estratègica. El Document de l'Estudi Ambiental (a l'igual, que la posterior Declaració Ambiental) forma part del document de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

planejament, per la qual cosa aquest no té perquè reflectir totes les mesures incorporades en aquest. Per a això, es fa remissió en la Fitxa a l'Estudi Ambiental. No obstant això, es procurarà millorar la Fitxa de Planejament en aquest aspecte.

6. Estudi de suficiència hídrica.

L'Estudi de suficiència de recursos hídrics es completarà amb els requeriments d'esmena que fa la Direcció General de Recursos Hídrics. El Pla General inclourà entre les necessitats de recursos hídrics els habitatges buits registrats a Palma, considerant que s'ocuparan íntegrament durant els pròxims 20 anys, però de manera lineal i progressiva.

El Pla General formula la seva estratègia de recursos hídrics addicionals completant el dèficit amb l'augment d'aigua dessalada, per a equilibrar les noves demandes d'aigua amb els recursos disponibles.

L'estudi de suficiència hídrica recollirà les dades aportades sobre la disponibilitat d'aigua dessalinitzada per a l'illa de Mallorca: 30,5hm3 en 2021 (article 48 del PHIB 2019), i 36,94hm3/any per a l'any 2027.

Des del Pla General es recomana activar la renovació del conveni de EMAYA (en representació de l'Ajuntament de Palma) amb ABAQUA per a acordar els termes del subministrament garantit d'aigua dessalinitzada, tenint en compte el contingut de l'informe de suficiència hídrica per a la revisió del PG.

L'avaluació de la dessaladora de Port Pí s'integrarà en el pròxim document en el nivell que correspon a un planejament general; perquè l'avaluació específica ha de realitzar-se una vegada es realitzi el projecte específic.

7. Incorporació de variables ambientals en la fitxa de Sistemes Generals i Locals d'espais lliures.

Es requereix per part de l' al·legant incloure condicionants ambientals a les fitxes dels Sistemes Generals i Locals d'Espais Lliures.

Els condicionants ambientals, si són el resultat de l'avaluació ambiental, han de reflectir-se en les mesures ja establertes en el apartat corresponent, bé com a mesura correctora o corresponent al pla de vigilància. És també necessari indicar que les mesures seran aplicables (sense necessitat de ser presents en la fitxa) fruit del condicionat de la Declaració Ambiental Estratègica.

8. Programa econòmic de restauració ambiental.

Se sol·licita, d'acord amb el plànol de zones a restaurar, elaborar un programa econòmic vinculat a algunes de les actuacions urbanístiques lucratives. És a dir, una partida en la Memòria Econòmica per a dur a terme les mesures ambientals propostes, fonamentalment per a les àrees degradades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Efectivament, les actuacions de les Zones a Restaurar (definides en la Norma 4.4.2 del Pla General, i identificades en el Pla d'Ordenació del Sòl Rústic), no han estat valorades i tampoc s'han inclòs als estudis econòmics del Pla General aprovat inicialment, per ser actuacions no programades durant la vigència del Pla General. No obstant això, ha de tenir-se present que el primer obligat a la restauració és el promotor de l'explotació extractiva. Per això, correspondrà al Consell i a la Comissió de Medi Ambient verificar el grau de compliment dels Plans de Restauració de cada explotació.

No obstant això, al Pla s'incorporarà l'adquisició d'aquelles pedreres ja abandonades que tinguin capacitat d'integració en els sistemes generals d'espais lliures i, per tant, la seva adequació ambiental. Sobre la base de l'exposat es proposa estimar parcialment aquest apartat de l'al·legació.

9. Mesures de fiscalitat verda als estudis econòmics.

En aquest apartat s'aposta per incorporar el concepte d'economia ambiental, això és la part econòmica que adquireix qualsevol bé en albergar o emplaçar-se sobre variables ambientals que ponderen la seva valoració. La valoració d'immobles s'estableix en el seu conjunt, sense menysprear les possibles virtuts ambientals que poguessin incrementar el seu valor.

Aquesta qüestió ha estat contemplada en la determinació dels valors de repercussió del sòl en determinades actuacions de transformació urbanística. En efecte, per a determinar el valor en venda d'un immoble s'ha emprat un coeficient que reconeix la qualitat ambiental de l'edificació, (CA) i que pondera la major o menor qualitat ambiental de les mostres emprades per a determinar el valor en venda de l'immoble objecte de la valoració (pàgina 2 dels Estudis Complementaris). En tot cas, en la següent fase del document es detallaran les variables ambientals que seran objecte de ponderació. Així mateix, es tindrà en compte la nova llei de residus i sòls contaminats. Sobre la base de l'exposat, es proposa estimar parcialment aquest apartat de l'al·legació.

10. Condicionants en l'execució de zones urbanitzables.

Proposa desclassificar cinc sectors per tenir impactes severs o crítics: 14-01 SON TOELLS, 44-0'1 SON SARDINA, 43-01 PARC BIT, 82-01 VISTA ALEGRE, 24-01 SON PUIGDORFILA. I condicionar l'execució dels sectors 32-01 CAN FONTET, 81-Ol ACCÉS P MERAVELLES, 82-01 VISTAALEGRE.

El desenvolupament de Son Sardina i també Sa Bomba eren àmbits de sòl urbanitzable no programat del PGOU de 1998 que, ara, han quedat en una posició de gran integració urbana en comptar amb accés a les maneres de transports públics que afavoreixen la mobilitat sostenible. Pel que, en una lògica d'aplicació dels principis axiomàtics i criteris generals d'ordenació adoptats en la revisió del planejament general (de continuïtat urbana i accessibilitat a les maneres de mobilitat sostenible), la classificació de tots dos sectors està justificada i és oportuna perquè, a més, contribueixen a reforçar la integració del ParcBit i de la Universitat amb la ciutat.

No obstant això, en relació el sector de Sa Bomba en la següent fase es procedirà a ajustar la densitat i altures màximes per a adaptar-les a l'entorn. El sector de Son Sardina, després del procés de participació, s'ha considerat innecessari la previsió d'aquest desenvolupament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El sector de Son Toells és un petit àmbit de sòl urbanitzable destinat a activitats econòmiques que és necessari mantenir abans les disminucions de sòl productiu i d'activitats econòmiques que es proposen en la revisió. En qualsevol cas, es disminueix l'edificabilitat prevista en aquest àmbit pel PGOU 1998 i s'assegura una major integració amb la previsió de l'ús residencial (amb caràcter no dominant); aquest àmbit permet millorar el nivell dotacional de l'àrea de Sant Agustí.

Altres desenvolupaments al·ludits són necessaris n el model urbà deixaria sense resoldre la condició "inconclusa" de determinades vores urbanes inacabats i desarticulats, impedint completar la forma de la ciutat d'una manera racional (casos de Sa Bomba. Són Marró, Són Cladera Nord i Sud, Son Ametller, Ses Calafates i, el mateix, Són Toells). Els nous criteris i objectius d'ordenació adoptats per a aquest sector són totalment divergents amb els establerts en el Pla General vigent. L'estratègia de concentració de l'edificabilitat en un edifici singular d'usos terciaris en l'enfront de la Ma1 té el seu correlat en una important minimització de l'obra urbanitzadora afavorint, amb això, la preservació de la zona forestal que ha quedat integrada en el Sistema General i Local d'Espais Lliures.

Es disposaran mesures correctores per a la preservació dels valors ambientals, sense que signifiqui la seva exclusió del model urbà.

L'actuació urbanitzadora dels terrenys de Parc-Bit té el seu origen en la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica que va tenir per finalitat crear "un parc industrial d'alta tecnologia". El Parc-Bit s'ha desenvolupat mitjançant unes NNSSCC (que li reconeixen la classificació d'apte per a urbanitzar) i un Pla Especial de Desenvolupament. El règim singular que va donar origen al Parc-Bit ha estat recuperat mitjançant el Decret llei 8/2020, de 13 de maig que deroga l'apartat 2 de la Disposició Addicional Primera de la LUIB. També aquest Decret llei estableix a la Disposició Addicional Tercera que l'ordenació urbanística dels terrenys resultants de l'aplicació de la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del ParcBit, es realitzi mitjançant les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit aprovades pel Govern de les Illes Balears, les quals vinculen els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals d'ordenació urbana. Finalment, aquesta regulació del DL 8/2020 es consagra en la Llei 2/2020, de 15 d'octubre (BOIB 20-10-2020) amb una disposició idèntica.

El Pla General reconeix que els terrenys del Parc-Bit, pel que concerneix la seva Fase I (per aplicació del criteri establert en l'article 19.1.a LUIB), mereixen la classificació de sòl urbà; atès que han estat legalment sotmesos al procés d'urbanització previst en el règim jurídic que va legitimar l'actuació i en l'actualitat compten amb tots els serveis urbanístics bàsics exigits a l'article 22 de la LUIB. La segona fase del Parc-Bit no s'ha desenvolupat i, en el context de la revisió del planejament general, es reconeix la classificació de sòl apte per a urbanitzar (sòl urbanitzable) i l'ordenació detallada ja establerta en el seu Pla Especial de Desenvolupament vigent (text refós aprovat pel Consell de Govern el 22 de gener de 2010) que ordena tant la Fase I com la II.

No obstant això, és raonable preveure que el Pla Especial vigent hagi de ser objecte de modificació per a la seva adaptació als usos detallats establerts en el Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per a l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit).

En el nou document del Pla es proposa recomanar que aquesta possible modificació del Pla Especial (que correspon formular i aprovar al govern autonòmic) incorpori, igualment, mesures per a la preservació de la plana d'inundació del torrent de Na Barbarà i del bosc de ribera i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

propostes per a aconseguir una major relació funcional amb la Universitat (UIB). També es considera convenient que la modificació incorpori mesures d'eficiència energètica per a reduir la petjada de carboni, incentivar l'ús del transport públic i actuacions de millora de la urbanització des de la perspectiva de gènere.

A l'al·legació es posa de manifest la necessitat de desclassificació del sector Vista Alegre i incorporar mesures en el sector Meravelles.

Referent a això cal recordar que el PRI de Platja de Palma delimitava un sector el perímetre i la superfície del qual és coincident amb l'establert en el Document de Revisió Aprovat Inicialment. El PRI per al Sector Vista Alegre establia una edificabilitat màxima de 48.941,6 metres quadrats d'edificabilitat, que podia distribuir-se en els següents usos detallats: hoteler, serveis terciaris i residencial. D'una altra part, determinava una reserva de sòl públic de 13.565 metres quadrats de sòl entre espais lliures, equipaments i vials.

El sector alberga una interessant massa forestal al nord quedant la resta de la parcel·la afectat per ocupacions d'usos urbans diversos i abandonats. El seu emplaçament previ al cordó de costa li confereix una condició ambiental alta amb una capacitat d'acolliment baix per als usos plantejats. És una peça ofegada pels usos urbans i infraestructura al qual se li ha assignat un impacte moderat en el conjunt de Palma.

Finalment, respecte als sectors SUB 81-01 Accés P.Meravelles i SUB 82-01 Vista Alegre, el Pla General ha entès convenient i raonable assumir l'herència del PRI de Platja de Palma de 2015. A més, el SUB 81-01 ha quedat instrumentat com a sòl urbanitzable ordenat, mantenint l'ordenació detallada establerta per al mateix pel PRI. Aquest sector compta amb projecte de reparcel·lació aprovat per acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament de Palma de 20 de juliol de 2020.

El sector denominat SUB-24-01 SON PUIGDORFILA manté una Qualitat Ambiental molt alta i amb una escassa capacitat d'acolliment per als usos plantejats.

Els antecedents i estat actual de la finca posen en relleu els valors intrínsecs de caràcter rural, cultural i paisatgístic que ostenta, valors que han de ser tinguts presents en la presa de decisió sobre quin és la correcta ordenació d'aquests terrenys, assegurant la preservació dels elements rellevants. És d'interès la massa forestal més desenvolupada, la presència del torrent Sant Magí i els bancals disposats enfront del torrent.

Una vegada realitzada la lectura creuada amb el model proposat, s'admet la importància d'aquesta peça en l'estructura ambiental del Palma, per la qual cosa s'escomet, en resposta a aquest punt de l'al·legació, dues respostes: a) es durà a terme la desclassificació parcial de part del sector en aquelles zones més sensibles per al desenvolupament de la biodiversitat i connectivitat natural; b) la resta de la parcel·la que pugui tenir major interès ambiental, quedarà condicionada mitjançant la seva adequada ordenació per a mantenir lliure les àrees amb major qualitat ambiental.

En la lectura del model resultaria l'eliminació d'adscripció al sector dels terrenys de sistemes generals localitzats darrere del Torrent Sant Magí així com eliminar de l'àmbit del sector SUB 24-01, una superfície d'aproximadament 7,5 hectàrees en la zona sud del sector coincident amb terrenys de policia hidràulica del torrent i amb àrees forestals/bancals d'interès. La resta de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

terrenys d'interès forestal, situats en zona central de la finca, han de tenir la condició de sistema general interior del sector a re-delimitar, ara amb menor superfície.

Per a tots dos es disposaran mesures correctores que assegurin la preservació dels valors ambientals, sense que signifiqui la seva exclusió del model urbà. D'igual manera es requeriran mesures que afavoreixin emparar les virtuts ambientals dels sectors 32-01 CAN FONTET, 81-Ol ACCÉS P MERAVELLES, 82-01 VISTAALEGRE.

En relació a Can Fontet, el nou Pla General estableix entre els seus principis axiomàtics (descrits a la Memòria Justificativa) la conformació d'una nova Palma, com a model orientat a la sostenibilitat global. Per a l'entorn objecte d'al·legació, el Pla General proposa en Can Fontet el nou eixample de Ponent juntament amb altres sectors. Els impactes considerats en aquests àmbits han tingut present la situació ambiental i urbanística en compliment del paradigma de la sostenibilitat. En aquest context, el Pla General promou una re definició completa dels usos globals prevists al PGOU del 98 per als sectors de Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis, evitant un desenvolupament urbanístic del qual hagués resultat una ampliació banal i insubstancial del Polígon de Can Valero, causant una pertorbació ambiental irreversible en aquests sòls i creant friccions amb els barris residencials adjacents. En el seu lloc, es promou el desenvolupament d'un teixit residencial amb una important càrrega d'edificabilitat complementària de caràcter terciari comercial. Amb això es tracta d'enfortir un creixement urbà sustentat en un "urbanisme de proximitat".

Algunes de les determinacions d'ordenació, que certifiquen la congruència de la seva classificació com a sòls urbanitzables i la seva contribució a configurar un model de ciutat sostenible, són:

1. Els sectors de l'Eixample de Ponent resulten determinants per a configurar el corredor ecològic vinculat a la xarxa d'escolaments que discorre per l'àrea i la seva connexió amb el vinculat al Torrent Sa Riera i la Falca Verd. A això contribuirà la xarxa d'espais verds públics prevista (Sistemes Generals més Sistemes Locals) que ascendirà com a mínim a 256.869 m²; és a dir, el 33,50% de les 76,64 ha que conformen la superfície conjunta dels tres sectors (Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis).

2. Fomentar la mobilitat sostenible a través de la implantació obligatòria de la superilleta. D'aquesta manera, si estimem que la xarxa viària local tindrà una superfície total aproximada de 190.000 m², amb l'adopció d'aquesta fórmula organitzativa de la mobilitat local s'aconseguirà que uns 135.000 m² siguin carrers de coexistència concebudes per al predomini de les maneres no motoritzades. Convé destacar que la implantació de superilletes és un dels grans i irrenunciables objectius del Pla General en matèria de mobilitat sostenible, ja que permetrà reinventar l'espai del carrer en alliberar de la tirania dels desplaçaments motoritzats un important percentatge de la xarxa.

3. El *policentrisme*, com a expressió territorial de la complexitat funcional, és un complement imprescindible de la densitat per a conformar ciutats compactes. No serveix de res promoure estructures urbanes raonablement denses sense l'acompanyament de la diversificació funcional que nodreix d'activitats i serveis complementaris a l'habitatge en els barris residencials garantint, a més, un nivell idoni d'àrees de centralitat primària que aportin a la ciutat punts neuràlgics amb alta capacitat d'atracció. Aquesta directriu d'ordenació s'alinea, sens dubte, amb la idea de "*cronourbanisme*" i la "*ciutat del quart d'hora*", una de les apostes més noves del debat urbanístic actual.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'aquesta manera, l'Eixample de Ponent possibilitarà la creació d'un model de ciutat policèntric basat als principis del *cronourbanisme*. Així, de l'edificabilitat total proposta per a aquest Eixample , el 30% es destinarà a funcions terciàries complementàries a l'habitatge. En qualsevol cas, s'incidirà en la preservació dels valors ambientals del sector mitjançant condicionants que puguin contribuir a la seva custòdia.

11. Programes per a la regeneració de barriades degradades.

L' al·legant sol·licita concretar els programes de regeneració de barriades degradades i dotar-los de pressupost. A més, proposa carregar a les àrees de repartiment, les actuacions de les barriades degradades.

La intervenció proposada es centra en la regeneració de barriades degradades i es basa principalment en la reversió de l'obsolescència urbana de determinats barris, concretament, a promoure actuacions de rehabilitació edificatòria que requereixen obres complementàries d'urbanització. Les intervencions urbanes a promoure han d'articular-se en instruments capaços de treballar en la millora de la ciutat existent a partir de filar de manera selectiva petits projectes, en lloc d'optar per grans intervencions, recorrent a l'experiència acumulada d'actuacions directes sobre l'edificació i, només si és necessari, a renovacions selectives i quirúrgiques. La coordinació de totes aquestes actuacions es proposa realitzar a través de Programes de Millora i Revitalització de Barris que seran els responsables de la seva definició concreta i la seva programació temporal.

El Programa de Millora i Revitalització de Barri té per 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:

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. L'execució d'equipaments multifuncionals de barris en parcel·les qualificades com a dotacionals.

3. L'execució de projectes d'obres ordinàries d'intervenció a l'espai públic vinculada a la implantació de la mobilitat sostenible i recuperació de part de les vies de trànsit per al gaudi ciutadà.

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.

5. Si s'escau, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.

S'assumeix per tant la incorporació a l'estudi econòmic i programació del Pla una partida específica per a activar els Programes de Millora i Revitalització de Barri.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Finalment, no poden atribuir-se a les àrees de repartiment del sòl urbanitzable les millores en els barris urbans. La LUIB no ho permet. La raó és simple: les àrees de repartiment no poden comptar amb terrenys amb diferent classificació de sòl; d'una altra part, els deures que han d'assumir les actuacions de nova urbanitzable vénen establerts en l'article 30.2 LUIB; en aquests es troben els costos de la urbanització interior del sector i els de connexió amb les xarxes generals d'infraestructures i les ampliacions necessàries d'aquestes per a satisfer als nous usos i intensitats d'aquestes actuacions; no s'integren entre els deures de les actuacions de nova urbanització resoldre les dèficits de la ciutat existent.

12. Protecció efectiva de la zona humida de Ses Fontanelles.

L'Associació proposa la reversió de l'actual situació de la urbanització de Ses Fontanelles per a ser desclassificada i passada a sòl rústic íntegrament. Es planteja, per a evitar qualsevol indemnització, traslladar l'aprofitament urbanístic a un altre lloc que no estigui ocupat per una zona humida. Es recorda a més que aquesta és l'última zona humida de Palma que conté l'hàbitat del *Limonium barceloii*, ara en perill d'extinció.

"La realitat és la manera en què les coses són, no la manera en la qual ens agradaria que anessin". És a dir, els fets són irrefutables i difícilment poden ser ignorats. Aquest aforisme és perfectament aplicable a la sol·licitud de supressió de l'actuació de transformació urbanística de Ses Fontanelles realitzada pel GOB amb la finalitat de promoure la seva protecció integral restaurant al 100% l'hàbitat, eliminant aprofitaments urbanístics i optant per la desurbanització.

El nou Pla General en tramitació ha analitzat les diverses alternatives teòriques de solució per al que en el PGOU de 1998 ja era un sector de sòl urbanitzable. Una de les alternatives analitzades ha estat la possibilitat de recuperar la classificació de sòl rústic per al conjunt de terrenys del sector. Doncs bé, aquesta solució s'ha descartat per diversos motius.

En primer lloc, no pot desconèixer el nou Pla General, que els terrenys del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m² previst en el PGOU 1998 compta amb ordenació detallada establerta pel Pla Parcial aprovat el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007). La classificació de sòl urbanitzable del sector va ser ratificada pel PRI de Platja Palma aprovat definitivament en 2015, que va tenir avaluació ambiental favorable. A més, la urbanització de l'àmbit està executada en els seus elements fonamentals i pendent de recepció. S'ha iniciat la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació. Per tant, compta amb els requisits legals emplenats per a merèixer la classificació de sòl urbà, per tractar-se d'un sòl urbanitzable que ja ha urbanitzat en compliment d'un pla aprovat. El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, a l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan aconsegueix la transformació per compliment de les previsions del planejament. No obstant això, existeix una sola excepció a la regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en disposar aquest apartat 2, la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys de sòl urbà (per estar urbanitzats) quan es formuli una proposta de transformació inversa per al seu "retorn a l'estat natural"; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural. L'exercici d'aquesta potestat en ser una decisió excepcional, ha d'estar convenientment justificada en raons d'interès general vinculades a la preservació del medi natural. En el present cas, la decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector identificada com l'àrea biològica crítica de *Limonium barceloi* declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008). Aquests terrenys no han estat urbanitzats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per tant, la viabilitat urbanística de revertir la classificació de sòl urbà de l'article 19.2 de la LUIB és una excepció, i consegüentment, ha d'aplicar-se de manera restrictiva i de manera ponderada: només en la mesura necessària. I això, perquè la regla general, derivat del caràcter reglat del sòl urbà, és que uns terrenys ja urbanitzats en execució del planejament vigent han de ser reconeguts com a sòl urbà.

En segon lloc, també s'ha descartat l'alternativa de desclassificació absoluta, perquè la desaparició de l'aprofitament ja patrimonialitzat legítimament per l'entitat promotora de l'actuació genera responsabilitat patrimonial per part de l'Administració Urbanística, atès que el procés de gestió i d'urbanització ha culminat, executant-se les previsions realitzades al planejament vigent aprovat i que han estat finançades per l'entitat promotora. Aquesta responsabilitat patrimonial seria de tal abast que l'Ajuntament no pot assumir-la, excepte que renunciï a realitzar importants inversions d'interès general els pròxims anys. Per tant, la desclassificació absoluta que té el problema d'aquesta sol·licitud és que els aprofitaments urbanístics que proposa eliminar es troben correctament *patrimonialitzats* per l'entitat promotora de l'actuació. I, per tant, la seva eliminació tindria efectes indemnitzatoris (de la satisfacció dels quals és responsable l'Ajuntament de Palma) que han estat avaluats en desenes de milions d'euros. Això significa que impedir la materialització dels aprofitaments ja patrimonialitzats i impulsar la desurbanització de l'àmbit comprometria, sens dubte, la Sostenibilitat Econòmica del Pla General.

En tercer lloc, s'ha descartat la hipòtesi de desclassificació absoluta, perquè existeix una altra solució que permet destinar la zona humida a sistema general d'espais lliures públics en sòl protegit, mantenir l'aprofitament urbanístic patrimonialitzat derivat del Pla Parcial aprovat i executat (evitant així la responsabilitat patrimonial), que aquest aprofitament es materialitzi en àrees aptes per a això fora de la zona humida i, al temps, realitzar les accions d'ajustos per a la renaturalització i millora de la integració urbana i ambiental, sense necessitat d'augmentar l'edificabilitat, en possibilitar una alteració amb usos més diversificats.

En efecte, l'àmbit de Ses Fontanelles ha estat desenvolupat conforme a les determinacions establertes en el PGOU vigent -ratificades pel PRI de Platja de Palma- i es troba ja urbanitzat en els seus elements bàsics en desenvolupament de les especificacions tècniques del seu Projecte d'Urbanització (aprovat el 11-05-2007), excepte pel que fa a la zona humida mereixedora de protecció per a la qual es proposa la seva reclassificació com a sòl rústic protegit. I aquesta situació urbanística constitueix un fet irrefutable que, per més rebuig que causi, no pot ser desconegut perquè condiciona qualsevol acció que es proposi en aquest sector.

Atesos aquests antecedents, el Pla General estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb la finalitat de facilitar la seva integració urbana amb nous usos i millorar la connectivitat ambiental de la zona humida amb el litoral. Igualment, la necessitat de procedir a la reforma de l'ordenació detallada deriva de l'aplicació de les limitacions del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a les noves sol·licituds de llicències per a establiment d'equipament comercial, la qual cosa fa que el volum d'ús comercial previst en el Pla Parcial original del sector sigui d'impossible materialització.

La reordenació ha d'integrar mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna, resolent la transició amb la zona humida de Ses Fontanelles i l'Àrea Biològica Critica. L'ordenació detallada haurà d'assegurar la preservació de les zones potencialment humides que existeixin en l'àmbit de l'actuació i complint amb la regulació del PHIB

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conclusió, aquest Pla General respecte al sector 79-03 Ses Fontanelles estableix les següents decisions:

a) atribueix la classificació de sòl rústic protegit a l'àmbit de l'aiguamoll Ses Fontanelles amb la qualificació de sistema general d'espais lliures.

b) reconeix com a sòl urbà (en procés d'execució) a la resta del sector que es troba amb la seva urbanització executada en els seus elements bàsics, pendent de recepcionar.

c) estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb anterioritat, respectant l'edificabilitat atribuïda pel PRI amb les següents finalitats:

- La necessitat d'adaptar la distribució de l'edificabilitat per usos establerta al planejament anterior a les limitacions derivades del PECMa.
- La reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl.
- Incorporar usos d'activitats econòmiques diversificades que afavoreixi la integració urbana i siguin conformes amb el criteri de mobilitat sostenible. L'ús comercial s'ajustarà a les limitacions de superfície màxima del PECMa d'aplicació. Igualment, s'habilita que la reforma de l'ordenació detallada pugui incorporar l'ús residencial, sense arribar a ser dominant.

En l'atribució de l'edificabilitat, es respecta l'establerta pel planejament anterior per al sector, donat el compliment de deures. I, en conseqüència, es manté la condició del domini públic municipal de la zona humida derivada de la cessió que es va realitzar en execució del planejament anterior que la va qualificar de sistema d'espais lliures.

13. Millorar la xarxa de punts verds.

Se sol·licita redissenyar la ubicació dels punts verds i realitzar-los en funció de la densitat de població. Augmentar el pressupost de gestió de residus als estudis econòmics.

Pel que fa a això, la relació de sistemes urbans amb destinació a la gestió de residus, en particular, punts verds, han estat emplaçats de manera estratègica mitjançant l' equidistribució espacial i la necessitat d'espai dels propis sistemes tècnics urbans. Sent la densitat de població una altra variable a tenir en compte, que serà analitzada per a complir amb una millor funció del servei i accés als punts verds.

En qualsevol cas, en la següent fase es millorarà la xarxa de punts verds. S'accepta l'al·legació.

14. Museu de la naturalesa de les IB.

L'Associació proposa dotar a la ciutat d'un Museu de la Naturalesa de les Illes Balears aprofitant algun edifici històric de titularitat pública i amb suficient superfície per a tenir cabuda un museu

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que alberge exposicions de fauna i flora, un referent, com en altres capitals de comunitat autònoma.

Aquest suggeriment es considera positiva, però no li correspon al planejament general decidir els continguts específics dels espais destinats a museus. El Pla té la funció de preveure suficients espais amb destinació a equipament públic, tal com fa. Un d'ells, pot l'Ajuntament destinar-lo a Museu de la Naturalesa de la IB previ acord de col·laboració amb el Govern.

15. Situar un jardí botànic sobre algun espai lliure.

En aquest punt se sol·licita situar un JARDÍ BOTANICO en algun espai lliure amb suficient superfície (mínim 10 Ha) per a crear un espai dedicat a l'estudi, divulgació i conservació de la naturalesa a la ciutat, a més d'un espai de gran bellesa.

El nou Pla General preveu una xarxa de sistema general d'espais lliures que el Servei Municipal de Parcs i Jardins podrà adequar-los per a Jardí Botànic, si assumeix aquesta proposta. En el Nou Pla General es programa l'execució de la xarxa de nous sistemes generals. No obstant això, no correspon al planejament general decidir quin és el parc públic existent o proposat que millors condicions naturals i de posició a la ciutat per a constituir-se en un Jardí Botànic. Aquesta proposta ha de ser traslladada al Servei Municipal per al seu estudi i decisió, avaluant els costos d'implantació i conservació.

16. Ordenança de verd urbà.

Sol·licita la formulació d'una ordenança de verd urbà i de gestió de l'arbratge.

En el POD s'estableixen les condicions d'urbanització dels parcs i jardins, així com del tractament de l'espai públic en la xarxa viària. Aquesta nova normativa del Pla amplia l'actual regulació del Pla General de 1998; i res impedeix que pugui completar-se amb una Ordenança específica de verd urbà i de gestió de l'arbratge com proposa l'al·legació. En aquest sentit, existeix un esborrany d'Ordenances formulat pel Servei de Parcs i Jardins, que es considera vàlida i que s'assumeix íntegrament per l'assistència tècnica; l'aprovació d'aquest esborrany d'Ordenança es pot activar en qualsevol moment, sense necessitat d'esperar a l'entrada en vigor del nou planejament general.

17. Categoria pròpia de Jardí històric.

Els jardins històrics declarats de conformitat amb la legislació de patrimoni es recullen al Catàleg.

18. Catàleg de camins públics.

En aquest punt de l'al·legació se sol·licita incorporar al catàleg de plans l'inventari de camins públics de Palma.

A efectes del Pla, s'entén enriquidor incorporar, en el catàleg de plans d'informació, un inventari de camins segons codis oficials de l'oficina del Cadastre, en el qual s'indica la seva condició pública o privada (segons l'impost adscrit); per contra, aquesta informació manca de precisió

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

geogràfica per a determinar aquesta infraestructura com a part dels béns municipals. No obstant això, es completarà la informació amb aquells camins públics de major nivell estructurant, la titularitat del qual l'Ajuntament tingui constatat.

19. Secció de carrils per a bici.

Les seccions proposades milloren la proposta que fa la Norma 2.1.14 (en incorporar una proposta de zona de vegetació de 1,5 metres); no obstant això, la prevista en la Norma del Pla General ofereix una secció mínima i suficient per a garantir la funcionalitat del carril bici. Així mateix , s'analitzarà la possibilitat d'incorporar la solució proposada en algun tram concret de vial de sistema general.

20. Continuació del passeig Calvià.

La idea de donar continuïtat al passeig Calvià a través de l'Avinguda Joan Miró es considera d'interès. No obstant això, aquesta decisió ha de ser adoptada per la Revisió del PMUS perquè el condicionament de l'Avinguda Joan Miró ha de realitzar-se en el context del nou pla de mobilitat de la ciutat.

Conclusions:
Per les raons exposades es proposa estimar parcialment les al·legacions segons es recull a l'anàlisi de cadascun dels punts indicats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23403

Síntesi.
0. En el tràmit d'informació pública del PG i POD de Palma, ha entrat en vigor el Decret llei 312022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i circularitat del turisme a les Illes Balears, que, en la seva disposició addicional primera, acorda la suspensió de l'adquisició de places turístiques a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera.
D'acord amb aquesta disposició, se suspèn temporalment la possibilitat d'adquirir places turístiques i també l'intercanvi entre particulars per a l'inici de l'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta tant per establiments d'allotjament turístic com per habitatges objecte de comercialització turística.
En el cas del municipi de Palma sorprèn extraordinàriament aquesta mesura perquè, precisament, aquesta reavaluació que pretén justificar la moratòria s'està fent en aquests moments per mitjà de la revisió del PG i mitjançant la formulació del POD. És necessari doncs que el municipi de Palma consideri que la tramitació del seu PGOU i POD ja compleix amb aquest objectiu de reavaluació que, per tant, l'aprovació del PGOU i del POD en els seus termes ja ha de suposar que s'aixequi aquesta moratòria en el municipi de Palma.
De no ser així, el PGOU i el POD no es podrien aprovar tal com estan, per resultar contraris a una norma amb rang de Llei i establir unes possibilitats de creixement diferents sense haver-se modificat el PIAT o suposaria la necessitat d'incloure canvis substancials (tal com reconeix el propi decret llei) i, per tant, la necessitat de sotmetre novament el text a aprovació inicial.

1. La necessitat d'eliminar la circulació de vehicles, inclòs el tramvia, per la primera línia de la platja de Palma, sol·licitant un pla de mobilitat específic per a la zona. Desacord que s'imposen les limitacions d'implantacions d'establiments comercials, de restauració, recreatius i d'oci. I petició perquè es preveja una intervenció important per a la renaturalització de la platja.

2. Es considera que l'ordenació dels sòls urbanitzables que es preveu al POD no es considera degudament justificada, ni reflectida en l'estudi economicofinancer en què se sustenta la revisió del planejament, presentat situacions evidentment desiguals de difícil justificació.
3. Regulació d'usos.
a. Article 2.1.4. Usos detallats turístics. Es proposa una modificació de la definició de l'Ús d'Establiment d'Allotjament Hoteler. Per a relacionar expressament els usos complementaris amb els permesos per la normativa turística.
b. Article 2.2.2. Situacions dels usos. Es considera que l'ús turístic no s'hauria de limitar només a edificis en situació 4, atès que la realitat és que molts establiments turístics destinen la planta baixa a altres usos (comercials, de restauració, recreatius, etc.). Se sol·licita es possible també en situació 3, és a dir, en plantes immediatament superiors a la planta baixa amb accés directe des de la via pública.
c. Article 2.2.3. Abast de la regulació del quadre d'usos i situacions en les zones d'ordenació del sòl urbà. Es considera que no està justificada la limitació de densitat d'usos d'establiments públics.

4. Condicions d'edificació a Platja de Palma.
4.1.Regulació de l'edificació en Platja de Palma (Article 4.2.3). Es considera que la determinació que els edificis de nova planta i les ampliacions dels establiments turístics existents eviten l'efecte de “pantalla gran”, aporta inseguretat jurídica, i se sol·licita que s’elimini.
4.2. Article 4.2.5. Zones d'Habitatge Plurifamiliar en edificació oberta. Platja Palma E-Pl. Es proposa que s’habiliti la reconversió d'establiments turístics obsolets a l'ús residencial en aquesta zona d'ordenació.
4.3. Article 4.2.7. Zones d'Habitatges Unifamiliars adossats a Platja de Palma (VA-Pl). la regulació d'aquesta zonificació s'inclou, en la fitxa de paràmetres i usos un esment en l'espai

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

lliure de parcel·la amb una protecció específica de l'arbratge i amb remissió a la regulació que es conté en l'article 4.2.3. No cal aquesta distinció atès que l'article 4.2.3. és d'aplicació a tota la ZRE.

4.4. Article 4.2.9. Zona Comercial i Serveis en Platja de Palma (S-PI). Se suggereix incloure en la regulació d'aquesta zonificació la previsió de condicions estètiques que s'hagueren de complir tant per a les noves edificacions com per les reformes de les existents.

4.5. Article 4.2.10. Zona Turística de Platja de Palma (T-PI). Es proposa unificar la terminologia que empra el planejament per a evitar afegir encara més complexitat a la qüestió. Així suggeriríem que la redacció d'aquest apartat es modificara, i que fora la següent: 'Els usos globals turístics". Encara que el contingut és el mateix evitaria confusió, perquè l'ús global turístic es defineix en l'article 2.1.4 del POD.

4.6. Article 4.2.11. Zona Turística Hotelera de Platja de Palma (TH-PI). També la referència al "ús global turístic", i es proposa la modificació de la redacció de manera que es determini que l'ús residencial només serà compatible amb el turístic en les condicions establides a la normativa turística. I incloure un nou apartat en el qual consti que els establiments turístics en règim excepcional (els referits en l'article 2.3.5 del POD) estan en la consideració urbanística d'edificis adequats d'acord amb la seua volumetria específica i amb ús turístic.

4.7. A diferència del que succeeix en relació amb la ZRE-I, la ZRE de Platja de Palma-Can Pastilla no preveu una regulació específica dels sistemes dotacionals.

5. Adaptació al PIAT. Ordenació de l'ús turístic.

a. Densitat d'usos turístic i la necessitat de reconèixer els drets consolidats. Se sol·licita s'inclogui una norma que estipuli que es podran autoritzar actuacions relatives en drets consolidats o que es poguessin reconèixer en via judicial, encara que la densitat turística es trobés esgotada.

b. Article 2.3.1. Especialitats sobre la implantació d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETH). Considera que s'hauria d'incloure l'ús turístic en ETH en els quadres d'usos corresponent de l'article 2.2.3.

c. Article 2.3.2. Delimitació subzones i determinacions d'ordenació de l'ús turístic en la Zona de Palma Capital. Es considera que és totalment imprescindible que consti que la densitat turística que es considera vacant no inclou ni els procediments en tramitació, ni els procediments que estiguin judicialitzats.

d. Article 2.3.5. Immobles d'establiments turístics baix règim excepcional. Es considera una regulació insuficient, proposant-se una redacció alternativa.

e. Article 3.1.15. Règim específic de parcel·les amb l'atribut de Volumetria de Manteniment "VM". Es pretén que els establiments d'allotjament turístic es considerin també en situació de VM, i que, per tant, cap es consideri en situació d'inadequació urbanística.

f. Article 3.1.16. Règim específic de parcel·les amb l'atribut de Volumetria Concreta. Es proposa que tots els solars vacants d'ús turístic s'incloguin dins d'aquest règim de Volumetria Concreta.

6. Article 5.1.1. Definició de solar. Considera que no s'ajusta a la legalitat que el planejament urbanístic estableixi requisits addicionals en els previstos a la Llei perquè un sòl tingui la consideració de solar.

7. Article 5.1.4. Abast del deure de compleció en les actuacions edificatòries del sòl urbà. Es considera que conté previsions contràries a la Constitució Espanyola, que, en el seu article 31 apartat tercer estableix que només per llei es podran establir prestacions personals o patrimonials de caràcter públic.

Anàlisi.

0. La qüestió del Decret llei 3/2022 i la seva incidència en el planejament urbanístic en elaboració.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En matèria de turisme, el PG i el POD s'adapten al Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020. Aquest PIAT en gran manera avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer. Per això, no queda invalidat el contingut del PG i del POD aprovat inicialment pels motius que s'exposen a continuació.
En efecte, l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balear, després de l'acord de Ple de l'aprovació inicial del Pla General i del POD no té un efecte substantiu sobre les determinacions dels documents urbanístics, pels següents motius:

a) La principal mesura que incorpora el Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, (a més de requisits interns de funcionament en els establiments turístics per a adoptar el criteri de circularitat), és l'establerta en la Disposició addicional primera que suspèn l'adquisició de places turístiques a l'illa de Mallorca (també a Eivissa i Formentera) per a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als Establiments d'allotjament turístic i els Habitatges objecte de comercialització turística.

Aquesta és una mesura cautelar amb termini màxim de durada de 4 anys; per això, no té incidència directa en les propostes d'ordenació del PG i POD aprovat inicialment que tenen un horitzó de fins a 20 anys.

b) La mesura de suspensió pot finalitzar abans (dels 4 anys) si es procedeix a reavaluar el PIAT aprovat, per a reduir el nombre total de places turístiques actualment inscrites en els registres turístics.

c) L'adaptació del PG i al POD al contingut Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, es pot aconseguir d'una manera simple i directa, sense alteració de determinacions substantives: declarar suspès els terminis d'edificació en solars amb destinació a places en establiments d'allotjament turístics o en habitatges objecte de comercialització turística fins a l'11 de febrer de 2026. No obstant això, aquesta mesura pot entendre's desproporcionada perquè el que està suspès en l'actualitat a l'illa de Mallorca és l'adquisició de places, no l'inici de noves activitats turístiques (o l'ampliació) amb places ja prèviament adquirides.

Ha de significar-se que, per comptar l'illa de Mallorca amb un Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que estableix la necessitat de disposar de densitats màximes turístiques en les diferents zones, el Decret llei 3/2022, d'11 de febrer no ha inclòs a l'illa de Mallorca en l'àmbit territorial d'aplicació de la Disposició addicional segona (que s'aplica a l'illa Menorca) i que suspèn l'inici de noves activitats turístiques d'establiment d'allotjament hoteler, apartaments turístics, establiments d'allotjaments de turisme rural i albergs, refugis i hostatgeries així com habitatges residencials objecte de comercialització turística o habitatges turístics de vacances, com també l'ampliació de places dels establiments que estan actualment en funcionament.
Com s'ha avançat, el PIAT de l'illa de Mallorca, com avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, podrà fer una reavaluació de manera simplificada mitjançant una Modificació puntual del mateix per a assegurar que no s'incrementen les places turístiques actualment inscrites.

Ara bé, el que no pot fer el Pla General i el POD és realitzar directament la reavaluació, perquè aquesta funció correspon en exclusivitat al PIAT de l'illa de Mallorca; una altra qüestió és que es declari que el PG i el POD no sols s'han adaptat al PIAT vigent, sinó que (a més) han adoptat decisions que no esgoten les densitats turístiques previstes com a màximes en el PIAT per a les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

diferents zones del municipi. Referent a això s'ha de tenir present que la densitat que estableix el planejament és la corresponent al màxim nombre de places turístiques que admet (i, per tant, poden estar en funcionament) en cada zona del municipi; i que es localitzen tant en parcel·les amb qualificació específica d'ús turístic com en parcel·les qualificades amb altres usos en els quals l'activitat turística és compatible.

En qualsevol cas, en el següent document del Pla General i POD es tindrà present l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer per a reduir les previsions de legalització de places en habitatges objecte de comercialització turística (ETH).

En qualsevol cas, si després de l'aprovació del PG i el POD es produeix la reavaluació del PIAT, l'adaptació dels instruments urbanístics a les noves decisions del PIAT modificat, no suposarà canvis substancials, podent realitzar-se també amb una simple modificació. Ha de recordar-se que tots dos instruments, per regla general, no estableixen noves qualificacions d'usos turístics de manera directa. Igualment, es facilitarà l'adaptació futura, perquè la previsió de places turístiques en els àmbits del planejament de desenvolupament (Pla Parcial o Pla Especial) en la següent fase del PG i el POD quedaran eliminades (excepte en el cas de sector de sòl urbanitzable amb usos turístics ja prevists al PRI Platja de Palma, que, en tot cas, es reduiran).

1. La renaturalització de Platja de Palma és un dels grans Projectes Estratègics del Nou Pla General. Hui dia, existeix un debat obert sobre la necessitat de reconstruir els fronts marítims urbans generant noves infraestructures verdes que protegeixen els entorns del canvi climàtic. Es tracta de revertir aquests espais mitjançant solucions basades en la naturalesa: restaurar els ecosistemes, millorar les seues interconnexions i facilitar la permeabilitat de la primera línia de costa. No es tracta de destruir el passeig marítim de Platja de Palma sinó de repensar-lo en claus de renaturalització adoptant nous sistemes d'urbanització blans que permeten un millor acoblament amb l'ecosistema costaner. Aquesta estratègia és incompatible amb la permissivitat de trànsit rodat en el front marítim pel qual tampoc discorre el traçat del tramvia.

D'altra banda, segons regula l'article 39 de la LUIB, en matèria de mobilitat sostenible el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir “criteris” i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

En tot cas, el nou planejament general assumeix en sòl urbà els criteris generals d'ordenació del PRI Platja de Palma, sense perjudici de la seva derogació formal i alteració concreta d'algunes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

actuacions de renovació urbana. En l'assumpció dels continguts del PRI s'incorpora la seva anàlisi de mobilitat i proposta de connectors verds.

2. El qüestionament genèric que es realitza no s'argumenta en cap sentit. La proposta del sòl urbanitzable adoptada pel Pla General es troba justificada en profunditat en el Capítol 5 de la seua Memòria Justificativa, sustentant-se en els principis de continuïtat, compacitat i diversitat funcional.

3. Regulació d'usos.

a) Es considera una millor redacció dels usos turístics detallats de l'article 2.1.4 amb l'addició que es proposa respecte als usos complementaris (els permesos per la normativa turística). Per això, s'accepta.

b) La limitació a la situació 4 (edifici exclusiu) prové de la regulació del PIAT. No obstant això, res impedeix es puguin implantar en planta baixa activitats comercials o de restauració funcionalment vinculades a l'ús principal.

En qualsevol cas, en l'article 2.2.2 s'aclarirà que els establiments d'allotjament turístics legalment implantats en alguna situació diferent a la 4 (edifici exclusiu), no quedant en règim d'inadequació.

Per això, es desestima parcialment

c) En relació amb l'article 2.2.3, relatiu a la densitat màxima d'establiments públics.

L'Ajuntament a través de la facultat de planejament té competència per a regular els usos i les compatibilitats d'activitats en concretes zones del territori. D'acceptar-se l'al·legació, això suposaria acceptar que l'Ajuntament no pot en el planejament establir els usos admesos, els usos condicionats, els usos prohibits i les condicions de compatibilitat entre ells.

Cal aclarir que el planejament urbanístic no ordena l'activitat de jocs, casinos etc, sinó les condicions d'implantació a la ciutat dels establiments que es destinen a aquesta activitat. I aquesta potestat, és una potestat d'ordenació urbanística.

Un dels usos que major incidència tenen a la ciutat és la implantació d'establiment destinats a l'ús recreatiu. Aquest ús per la concurrència de persones que genera, requereix ja uns condicionants majors que uns altres per a admetre la seva compatibilitat; la presència d'aquests establiments provoca disfuncions en el seu entorn immediat: renou i increment de trànsit, causant molèsties en zones residencials, especialment, quan es produeix concentració.

Ja mitjançant la Modificació puntual del PGOU de 1998 aprovat 2017 establia límits a la a la implantació d'establiments públics en eixos cívics i carrers per als vianants, disposant una densitat màxima per a evitar la generació de noves zones acústicament contaminades, arran del fenomen de proliferació d'establiments de restauració i bars de músiques que havia experimentat diferents barris de Palma en els anys anteriors.

En aquesta modificació ja estableix; en primer lloc, una distància mínima entre establiments d'usos recreatiu de 200 metres (per a evitar les potencials aglomeracions excessives d'afluència de públic amb l'objectiu de prevenir molèsties acústiques als veïns); i en segon lloc, estableix una densitat màxima de tres establiments públics en un cercle de radi de 50 metres (equivalent a 3,82 establiments públics per hectàrea) en la zona C per a adoptar un equilibri i aconseguir una mixticidad d'usos i evitar la concentració excessiva d'establiments públics al llarg de l'eix cívic.

Aquesta regulació ja vigent és assumida pel POD i, al temps, és ampliada a la resta de zones residencials. I això perquè la generació de renous que provoca la concentració de persones per la implantació acumulada de bars i terrasses és objectiva i no es vincula a determinats llocs (com

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

ocorre ara en els eixos cívics i carrers per als vianants. L'objectiu de prevenció de molèsties acústica ha de ser exigible en totes les zones residencials; igualment, la cerca de l'equilibri i mixticidad d'usos no pot ser exclusiu dels eixos cívics i carrers per als vianants; sinó que una vegada constatada la bondat de totes dues mesures, han de ser extrapolada al conjunt de zones residencials de la ciutat. L'experiència demostra una paradoxa: allí on s'han implantat mesures de tranquil·lització del trànsit i en el qual s'han adoptat mesures de conversió en zona de vianants (mesures destinades a reduir la contaminació atmosfèrica i acústica del trànsit de vehicles) han proliferat els establiments públics, especialment, els d'ús recreatiu, que han generat molèsties veïnals per increment de la contaminació acústica per renous (de persones i música) i, al temps, han impedit que usos comercials i d'oficines puguin implantar-se en aquests eixos cívics o per als vianants. Per això, ara que el POD assumeix l'objectiu d'implantació del model de superilleta com a mesura de recuperació de l'espai públic, és presumible que es generi el mateix fenomen de proliferació d'establiments públics generadors de renous i que impedeixen la mixticidad d'usos i, per això, és convenient generalitzar les dues mesures al conjunt de zones residencials de la ciutat.

4. Regulació de condicions d'edificació a Platja de Palma.

4.1. En relació al concepte de “pantalla gran” de l'article 4.2.3, es considera que no pot generar indeterminació ni inseguretat jurídica, ja que en el text es concreta que s'evita la pantalla gran “mitjançant l'ordenació o desagregació en diferents volums, posició i altura, per a adaptar-se a l'entorn urbà i millorar la seua percepció des de les principals visuals de l'espai públic”.

En relació amb el comentari a l'índex d'intensitat residencial aplicable a les propostes de conversió d'establiment turístics en ús residencial en la Zona residencial entre mitgeres (article 4.2.4) és l'índex general per a tota la zona; no obstant això, aquest índex es pot reduir en un 17% si es destini a HPO (igual que en totes les zones residencials)

4.2. En relació amb l'article 4.2.5 (Zones d'Habitatge Plurifamiliar en edificació oberta. Platja Palma E-Pl), la proposta que es fa d'habilitar la reconversió d'establiments turístics obsolets a l'ús residencial en aquesta zona d'ordenació, no hi ha res el que impedeixi a la regulació de l'article 4.2.5, per ser l'ús propi el residencial.

4.3. En relació amb la millora de redacció de l'article 4.2.7. Zones d'Habitatges Unifamiliars adossats a Platja de Palma (VA-Pl), no s'ha apreciat que s'inclogui a la fitxa de paràmetres un esment específic a l'espai lliure de parcel·la amb protecció de l'arbratge.

4.4. Les condicions estètiques de la Zona Comercial i Serveis a Platja de Palma (S-Pl) són les condicions ordinàries dels Títol IX i X. A més els establiments hotelers han de complir les condicions del PIAT i els comercials les condicions estètiques del PECMa.

4.5 Porta raó el comentari que fa l'al·legació sobre la denominació de l'article 4.2.10 de Zona Turística de *Platja de Palma (T-Pl, atès que la terminologia que empra el planejament per a evitar afegir encara més complexitat a la qüestió. Però la proposta que es formula no s'adapta a fi de regulació. En aquest precepte s'estableixen les condicions particulars d'edificació i ús de la Zona d'Ordenança Turística; i el precepte respon al seu objecte.

4.6. El simple canvi d'una qualificació d'ús turística a TH a ús residencial no pot admetre's, perquè és necessari avaluar la incidència en matèria de dotacions i valorar si suposa un increment d'aprofitaments.

S'incorporarà a més en el Títol IV del POD que resulta d'aplicació el règim de l'article 2.3.5 del POD a la Zona de regulació especial Platja de Palma. S'admet l'al·legació en aquest apartat.

4.7. No resulta necessari, establir una regulació específica de les dotacions a la ZRE de Platja de Palma-Can Pastilla. La regulació dels sistemes dotacionals en la Zona de Platja de Palma es regirà pel que es disposa en els Capítols VI, VII i VIII del Títol III de les ordenances del POD. La regulació específica adoptada per a la ZRE del Sector Llevant-Façana Marítima assumeix l'establerta en la Modificació del PGOU del 98 aprovada definitivament el 25-02-2021.

5. Adaptació al PIAT. Ordenació de l'ús turístic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a) Les situacions de drets consolidats que es reconeguin judicialment, encara que no estigui previstes en la normativa del POD tenen garanties d'execució per ser funció del propi jutjat verificar el compliment de la sentència. No obstant això, s'estudiarà una redacció perquè en la normativa es tingui present la qüestió plantejada.

b) El nou Pla General ha descartat reconèixer en l'article 2.14 del POD com un ús urbanístic detallat turístic l'ús d'estada turística en habitatges (ETH) perquè no ve reconegut com a tal en la legislació urbanística i tampoc l'exigeix la legislació turística.
L'ús d'ETH es desenvolupa en un habitatge que és la que té la qualificació d'ús residencial. L'activitat d'ETH està regulada en la legislació de turisme.
Al PIAT es defineix el concepte d'Estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETH) de la següent manera: "estades turístiques que es duen a terme en habitatges d'ús residencial, amb les característiques determinades en el LTIB i en les disposicions que la desenvolupen."
Per tant, per al PIAT tampoc l'ETH és un ús turístic sinó una activitat que es desenvolupa en un habitatge d'ús residencial.
Aquesta qüestió és important, perquè de reconèixer-se com a ús detallat diferenciat l'ETH, això suposaria perdre un important estoc d'habitatges per a l'ús residencial. Per tant, l'ETH és una comercialització d'habitatge per a fins turístics de manera temporal i sense perdre el seu caràcter d'habitatge.
Així es reconeix expressament a l'apartat 6 de l'article 14 del PIAT: "La comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial té caràcter d'activitat excepcional dins l'ordenació de l'ús residencial del sòl."
No obstant això, s'incorporarà una definició de l'ETH (similar a la del PIAT) en l'article 2.3.1 del POD (que és el que regula aquesta matèria). Per això, es desestima (parcialment) aquesta al·legació.
c) En la normativa del POD s'estableix quina és la densitat total de la Zona de Palma Capital i Zona Turística de Platja de Palma i és en la Memòria on justifica la densitat adoptada tenint present la densitat actual. La densitat actual resulta de la informació actualitzada subministrada per la Conselleria de Turisme. Per això, no és necessari en una norma establir quina és la relació de places turístiques actuals..
d) En relació amb la regulació de l'article 2.3.5 del POD (Immobles d'establiments turístics baix règim excepcional), Es considera una regulació insuficient, perquè ha de referir-se també a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre i, a més, a altres disposicions futures. D'una altra part, considera genèrica la regulació de l'article 2.3.5 del POD i considera que expressament ha d'addicionar-se un paràgraf amb la següent redacció:

> *"El present Pla d'Ordenació Detallada recull les qualificacions i volumetries específiques en els concrets immobles d'establiments turístics executats conforme llicències obtingudes conforme al règim excepcional establert en la Disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears o, en el seu cas en la Disposició Addicional Tercera dela Llei 6/2017, de 31 de juliol o, bé, a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre.*
>
> *Les parcel·les en què s'implanten aquests edificis se li addiciona a la qualificació ordinària la lletra ("H"), que és la llegenda corresponent a "Establiment d'allotjament turístic acollit a règim excepcional de LTIB"*
>
> *Els edificis referits a l'apartat anterior queden legalment incorporats en aquest pla com a edificis adequats d'acord amb la volumetria específica resultant de les obres executades conforme a les llicències concedides sota el règim excepcional habilitat per la Disposició addicional 4a de la Llei 8/2012 o la 3a de la Llei 6/2017. Igualment, sense perjudici de la qualificació específica de la parcel·la, es reconeix expressament l'ús turístic a l'establiment turístic autoritzat conforme*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a aquest règim. Així mateix, l'índex d'intensitat turística aplicable serà el corresponent al nombre màxim de places autoritzades

Igualment s'aplicarà la regulació dels dos paràgrafs anteriors a les autoritzacions de modernització d'establiments turístics (amb reconeixement d'excepcions en l'aplicació dels paràmetres ordinaris) que s'hagin atorgat per l'Administració urbanística (amb informe favorable de l'Administració turística) en aplicació de l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa."

e) En relació amb les propostes que pretenen estendre el règim de l'article 3.1.15 del POD (règim específic de parcel·les amb l'atribut de Volumetria de Manteniment "VM") ha de descartar-se.
Els establiments hotelers tenen les seves condicions d'ordenació urbanística que han de respectar, només poden separar-se d'elles mitjançant el règim excepcional habilitat per la legislació turística. No es pot pretendre que aquests establiments comptin amb un règim de volumetria de manteniment que es disposa per a edificis construïts legalment conforme un planejament de desenvolupament molt específic que el POD pretén respectar. Són situacions diferents les unes de les altres.
Al POD la regulació de la legislació turística el règim excepcional de reconeixement de l'ús turístic es vincula a la permanència de l'establiment hoteler, sense que habiliti la regulació de les diverses disposicions addicionals a alterar la qualificació ordinària reconeguda pel Pla a la parcel·la.
f) Tampoc es considera justificat que pel simple fet de comptar amb una qualificació d'ús turístic deguin les parcel·les no edificades comptar amb l'aplicació del règim de Volumetria Concreta de l'article 3.1.16 del POD; aquest s'aplica quan es presenten dificultats d'assimilació a les Zones d'Ordenances ordinàries les concretes condicions d'edificació d'una parcel·la que prové d'un planejament de desenvolupament (que no es reconeix com API però que es vol respectar).
g) En la següent fase, es procedirà a eliminar les places turístiques de Ses Fontanelles.

6. Sobre la redacció de solar de l'article 5.1.1 del POD, basta una lectura atenta de la regulació de l'article 25 de la LUIB, per a acreditar que les condicions establertes en el citat precepte són mínimes i que poden ser ampliades (de forma justificada pel planejament). De la lectura de l'apartat b) es constata que la disposició a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb espai públic, dels serveis urbanístics, aquests són els fixats pel planejament urbanístic. Per tant, l'article 25.1.b) de la LUIB delega i faculta que els Plans fixin els serveis urbanístics que han de disposar-se a vaig piular de parcel·la perquè permeti verificar un dels requisits per a merèixer la condició de solar. El que no pot fer el Pla és establir uns requisits inferiors als mínims que es defineixen com a serveis bàsics que assenyala la LUIB en l'article 22: perquè aquests serveis bàsics són els necessaris per a merèixer la classificació de sòl urbà; i una parcel·la que no compta amb els mínims de l'article 22 no pot merèixer la condició de solar perquè no mereix ser sòl urbà. La condició de solar precisa d'uns requisits suplementaris d'infraestructures disponibles que s'estableixen pel Pla de manera justificada.
En el cas del POD s'ha establert una regulació detallada en el marc que estableix l'article 25.1 de la LUIB.

Però a més no pot oblidar-se que el reglament vigent també legitima al planejament per a concretar les condicions perquè una parcel·la mereixi la condició de solar. En efecte, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, es troba vigent en tot allò que no s'oposi a la LUIB. Doncs bé, l'article 42 del Reglament faculta planejament en la definició de solar, en primer lloc, per a concretar la manera en què ha de donar front la parcel·la amb via urbana, zona d'aparcament o espai lliure públic; en segon

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

lloc, com han de disposar els serveis d'enllumenat, pavimentació, voreres encintades i serveis; i en tercer lloc, pot ampliar a altres serveis. I, per això, l'article 5.1.1 del POD també es troba facultat pel propi reglament.

Per tant, es proposa desestimar aquesta al·legació.

7. L'article 40 LUIB estableix les funcions del POD entre les quals es troben d'una part, l'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 de la LUIB, i d'una altra, l'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada. Entre aquestes determinacions han d'entendre que s'integren aquelles que permeten l'execució de les actuacions edificatòries (que són actuacions urbanístiques definitives en l'apartat 1 de l'article 23 de la LUIB).
Doncs bé, aquest apartat 1 de l'article 23 de la LUIB estableix que són actuacions edificatòries "les que afecten una única parcel·la, localitzada en sòl urbà o rústic, amb alguna de les següents finalitats: a) L'edificació, que podrà incloure simultàniament i, en el seu cas, la compleció d'algun servei urbanístic en els termes que estableix l'article 29.2 de la present llei.". Per tant, els articles 5.1.3 i 5.14 del POD respon a aquesta regulació de la LUIB.
Les obligacions establertes en l'article 5.1.4 són conformes amb la regulació de l'article 29.2 de la LUIB; aquest precepte estableix que "En aquests casos, les persones propietàries estaran també obligades a cedir, si escau i de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials. L'ajuntament podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries."

Conclusió.
Per tant, es proposa estimar parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23521

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la delimitación del campo de golf de Son Muntaner. Se indica un cambio (sobre la delimitación del Sistema General correspondiente en el PGOU del 98, SGEC/DP 36-01-P y sobre la del Plan Especial que lo desarrolla) en el límite del borde norte, señalado en el plano de ordenación del Plan general O0.3.1.

Análisis:
En el nuevo Plan General y el POD ya no reconocen como sistema general los campos de golf de iniciativa privada que sí estaban reconocidos en el PGOU 1998; no obstante, en la siguiente fase se reconocerán como "Zona de Regulación Especial de Equipamiento Privado existente en suelo rústico". Los terrenos con esta calificación se ajustarán en cuanto a su régimen de usos y condiciones particulares de edificación a las que se establecen en la ficha respectiva en el Anexo del POD y que asumen las que ya establecía la ficha específica en el PGOU 1998 o, en su caso, las derivadas de Plan Especial específico aprobado. Además -para evitar su transformación- no se admitirán nuevas segregaciones en estos terrenos.

Se comprueba el error de delimitación del Campo de Golf señalado en la alegación, por lo que se deberá ajustar el borde norte de dicha delimitación en la documentación gráfica del Plan General. Se propone, por tanto, estimar parcialmente la alegación presentada en los términos expuestos.

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació del camp de golf de Son Muntaner. S'indica un canvi (sobre la delimitació del Sistema General corresponent en el PGOU del 98, SGEC/DP 36-01-P i sobre la del Pla Especial que el desenvolupa) en el límit del bord nord, assenyalat en el plànol d'ordenació del Pla general O0.3.1.

Anàlisi:
En el nou Pla General i el POD ja no reconeixen com a sistema general els camps de golf d'iniciativa privada que sí que estaven reconeguts en el PGOU 1998; no obstant això, en la següent fase es reconeixeran com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.

Es comprova l'error de delimitació del Camp de golf assenyalat en l'al·legació, per la qual cosa s'haurà d'ajustar el bord nord d'aquesta delimitació en la documentació gràfica del Pla General. Es proposa per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23536

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació del camp de golf de Son Muntaner. S'indica un canvi (sobre la delimitació del Sistema General corresponent en el PGOU del 98, SGEC/DP 36-01-P i sobre la del Pla Especial que el desenvolupa) en el límit del bord nord, assenyalat en el plànol d'ordenació del Pla general O0.3.1.

Anàlisi:
En el nou Pla General i el POD ja no reconeixen com a sistema general els camps de golf d'iniciativa privada que sí que estaven reconeguts en el PGOU 1998; no obstant això, en la següent fase es reconeixeran com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.

En el present cas, es procedirà en la fitxa específica a realitzar la remissió al Pla Especial que va autoritzar la implantació del camp de golf.

D'una altra part, es comprova l'error de delimitació del Camp de golf assenyalat en l'al·legació, per la qual cosa s'haurà d'ajustar el bord nord d'aquesta delimitació en la documentació gràfica del Pla General. Es proposa, per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23540

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació del camp de golf de Son Muntaner. S'indica un canvi (sobre la delimitació del Sistema General corresponent en el PGOU del 98, SGEC/DP 36-01-P i sobre la del Pla Especial que el desenvolupa) en el límit del bord nord, assenyalat en el plànol d'ordenació del Pla general O0.3.1.

Anàlisi:
En el nou Pla General i el POD ja no reconeixen com a sistema general els camps de golf d'iniciativa privada que sí que estaven reconeguts en el PGOU 1998; no obstant això, en la següent fase es reconeixeran com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.

En el present cas, es procedirà en la fitxa específica a realitzar la remissió al Pla Especial que va autoritzar la implantació del camp de golf.

D'una altra part, es comprova l'error de delimitació del Camp de golf assenyalat en l'al·legació, per la qual cosa s'haurà d'ajustar el bord nord d'aquesta delimitació en la documentació gràfica del Pla General. Es proposa, per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23544

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació del camp de golf de Son Muntaner. S'indica un canvi (sobre la delimitació del Sistema General corresponent en el PGOU del 98, SGEC/DP 36-01-P i sobre la del Pla Especial que el desenvolupa) en el límit del bord nord, assenyalat en el plànol d'ordenació del Pla general O0.3.1.

Anàlisi:
En el nou Pla General i el POD ja no reconeixen com a sistema general els camps de golf d'iniciativa privada que sí que estaven reconeguts en el PGOU 1998; no obstant això, en la següent fase es reconeixeran com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.

En el present cas, es procedirà en la fitxa específica a realitzar la remissió al Pla Especial que va autoritzar la implantació del camp de golf.

D'una altra part, es comprova l'error de delimitació del Camp de golf assenyalat en l'al·legació, per la qual cosa s'haurà d'ajustar el bord nord d'aquesta delimitació en la documentació gràfica del Pla General. Es proposa, per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23548

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació del camp de golf de Son Muntaner. S'indica un canvi (sobre la delimitació del Sistema General corresponent en el PGOU del 98, SGEC/DP 36-01-P i sobre la del Pla Especial que el desenvolupa) en el límit del bord nord, assenyalat en el plànol d'ordenació del Pla general O0.3.1.

Anàlisi:
En el nou Pla General i el POD ja no reconeixen com a sistema general els camps de golf d'iniciativa privada que sí que estaven reconeguts en el PGOU 1998; no obstant això, en la següent fase es reconeixeran com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.

En el present cas, es procedirà en la fitxa específica a realitzar la remissió al Pla Especial que va autoritzar la implantació del camp de golf.

D'una altra part, es comprova l'error de delimitació del Camp de golf assenyalat en l'al·legació, per la qual cosa s'haurà d'ajustar el bord nord d'aquesta delimitació en la documentació gràfica del Pla General. Es proposa, per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23554

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació del camp de golf de Son Muntaner. S'indica un canvi (sobre la delimitació del Sistema General corresponent en el PGOU del 98, SGEC/DP 36-01-P i sobre la del Pla Especial que el desenvolupa) en el límit del bord nord, assenyalat en el plànol d'ordenació del Pla general O0.3.1.

Anàlisi:
En el nou Pla General i el POD ja no reconeixen com a sistema general els camps de golf d'iniciativa privada que sí que estaven reconeguts en el PGOU 1998; no obstant això, en la següent fase es reconeixeran com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.

En el present cas, es procedirà en la fitxa específica a realitzar la remissió al Pla Especial que va autoritzar la implantació del camp de golf.

D'una altra part, es comprova l'error de delimitació del Camp de golf assenyalat en l'al·legació, per la qual cosa s'haurà d'ajustar el bord nord d'aquesta delimitació en la documentació gràfica del Pla General. Es proposa, per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23559

Síntesi:
Sol·licita que es qualifiqui una parcel·la classificada com a sòl rústic en el planejament vigent i en el document de Pla General sotmès a exposició pública, de tal manera que pugui construir-se un habitatge en aquesta. Argumenta per a això la localització de la mateixa en el marc de la revisió del PGOU del 98 (Sòl Rústic Comú, en contigüitat amb una Àrea de Transició d'Harmonització) així com la possibilitat de construcció en la mateixa en el moment de la seva adquisició.

Anàlisi:
En relació a la classificació atorgada als terrenys, la parcel·la objecte d'al·legació, no compleix amb els requisits legals exigits per a la seva consideració com a sòl urbà ni urbanitzable pel que només pot ser classificat com a sòl rústic. El sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat, encara que aquesta circumstància no és aplicable si més no al cas, al no ser confrontant al sòl urbà. D'altra banda, la parcel·la no compta amb la concurrència de requisits exigits per a ser sòl urbà en l'article 19 i 22 de la LUIB. Tampoc pot ser classificada com a sòl urbanitzable (aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements, localitzant-se a més en una posició allunyada de la malla urbana. Establerta la classificació de sòl a la parcel·la, l'ús d'habitatge només estarà permès (article 6.1.19 del POD) si és un ús permès per les normes específiques de la subcategoria de sòl rústic en què es localitzin els terrenys, i es disposi de la superfície de sòl mínima exigida en cada zona i es trobi integrada en alguns dels supòsits previstos en la Norma 20 del PTIM. En relació al Sòl Rústic General, disposa l'article 6.3.4 del POD que hauran d'estar vinculades a explotació agrària preferent i tenir una parcel·la mínima de 100.000 m². En qualsevol cas, en relació als usos a establir en la parcel·la objecte d'al·legació, s'informa que el POD regula en el seu article 6.5.1 l'ordenació detallada del Parc Agrari Horta de Dalt, en el qual queda inclosa la parcel·la objecte d'al·legació, sent aquesta objecte d'un Pla Especial d'Ordenació a redactar. Hi haurà ocasió en el marc de redacció d'aquest planejament especial de definir un ús detallat per a aquesta parcel·la. Es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23575

Síntesi:
Es realitzen tres al·legacions:
1.- Sol·licita incloure en les normes urbanístiques del Nou Pla que en solars que eren pedreres a l'efecte d'implantació de l'edificació la cota natural del terreny es pot considerar la línia imaginària que uneixi la rasant dels carrers limítrofs de l'illa. S'argumenta per a això l'especificitat de les parcel·les en la unitat d'execució de Bellavista establerta en el planejament vigent.
2.- Sol·licita la classificació com a sòl urbà del SGEL/PJ-P 82-01-P, en l'Arenal. Argumenta que aquests sòls ja comptaven amb aquesta classificació en el PGOU del 98 sent la mateixa modificada a sòl rústic en el PRI de Platja de Palma.
3.- Sol·licita l'ajust o concreció de la redacció de l'article 3.1.13 de les normes, en relació a l'obligació de restauració d'arbratge per la urbanització o edificació. Planteja alternativa de regulació (Ajuntament de Calvià) d'establiment de 2 arbres per cada arbre retirat, en lloc dels quatre proposats per la normativa aprovada inicialment.

Anàlisi:
1. En relació amb els solars que eren pedreres en la zona de Bellavista, es considera oportú incorporar una regulació en l'article 3.3.3 del POD per a la determinació de la rasant en els casos de terrenys d'antigues pedreres.
2. El Pla General i el POD han mantingut inalterades les condicions heretades del PRI Platja de Palma, aprovat definitivament en 2015, per al sistema general SGEL/PJ-P 82-01-P expressat en l'al·legació. Es recorda que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar aquest apartat de l'al·legació presentada.
3. En l'article 3.1.13 del POD es regula la protecció de l'arbre i estableix 4 arbres per cada arbre retirat, en lloc de 2 com requereix a l'al·legació. És una mesura, proposta pel nou Pla per a minimitzar la petjada de carboni i donar compliment a la llei de canvi climàtic, per això es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.
Sobre la base de les raons exposades es proposa estimar parcialment l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23650

Síntesi

Els estudis econòmics no contemplen les indemnitzacions sobre la desclassificació del sòl urbanitzable i vulnera l'article 38 de la Llei 12/2019 d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

Anàlisis

1. Quant a les possibles indemnitzacions sobre el sòl urbanitzable, es comprova que en l'apartat 3.2 de la Memòria Econòmica del Pla General (pàgina 125), s'analitzen els canvis de classificació del sòl que la Revisió proposa respecte al Pla Vigent de 1998.

2. És precisos aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions).

I això, perquè com es comprovarà en tots els casos, la decisió de desclassificació dels sòls urbanitzables s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.

3. En els casos, dels sectors que es proposen desclassificar totalment com a urbanitzable (SUNP 18-01 Gènova, SUP 7-10 Son García Vell, SUP1-Son García) o parcialment (SUB Son Pardo, no procedeix reconèixer la indemnització per pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, perquè no compten amb ordenació detallada establerta i, a més, la decisió s'adopta una vegada transcorregut els terminis previstos per a la seva programació. Igualment, ocorre amb l'anàlisi del dret d'indemnització per alteració de condicions d'ordenació de l'article 48.a), en el qual tampoc concorren els supòsits per a aquest reconeixement.

4. Quan, al SUNP 18-01 Gènova, segons l'article 3.1 a) del Decret llei 9/2020 queden automàticament classificats com a sòl rústic comú els terrenys classificats pel planejament general com a sòl urbanitzable no programat, amb vigència superior a vuit anys, que no haguessin aprovat inicialment el Programa d'Actuació Urbanística (PAU) amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB. El SUNP 18-01 Gènova no va perdre la seva condició de sòl urbanitzable no programat perquè a data de 25 de maig de 2020 no havien transcorregut 8 anys des de la seva classificació com SUNP (2014). No obstant això, és un àmbit sense possibilitat de desenvolupar la seva PAU, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU.

D'una altra part, els terrenys de SUNP estaven sotmesos al règim de sòl rústic, per la qual cosa no existeix facultat d'incorporació urbanitzador ni, per tant, responsabilitat patrimonial per l'alteració de la classificació.

En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.

5. El SUP 77-10 Son Garcies Vell és un sector de 18,6 ha (per a un ús específic, d'aparcament de cotxes de renda-car) producte d'una Modificació aprovada en 2015 que compta amb condició resolutòria d'execució de viaris de connexió amb carreteres que no s'han iniciat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La publicació de l'acord d'AD de la Modificació es fa en el BOIB de 13.10.2015, per la qual cosa ha transcorregut el termini i no estan executades les obres de serveis viaris.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 22-10-2021 acorda dona per instruït del Decret AJT 202120076, de 22-10-2021, pel qual es desestimen les al·legacions presentades contra la sol·licitud de pròrroga o, eliminació de la condició resolutòria de l'aprovació definitiva de la Modificació del PGOU, deixar sense efecte la Modificació del PGOU citada; arxivar de l'expedient de Modificació puntual del PGOU amb la referència PA 04109 i denegar la tramitació del Pla Parcial corresponent al SUP 77-10, "Son Garcies Vell". En conseqüència, formalment la classificació de sòl urbanitzable del SUP 77-10 va quedar sense efecte, per la qual cosa no procedeix reconèixer cap dret indemnitzatori (i menys la revisió, perquè la classificació de sòl urbanitzable va quedar sense efecte).

6. El SUP 1 Son Garcies és un petit sector (3,9 ha). Era SUNP en PGOU 1998 i el PRI Platja Palma ho va categoritzar com a sòl urbanitzable programat. El nou Pla General proposa la classificació com a rústic; la seva classificació com a urbanitzable és innecessària a causa de les dificultats de conciliar en una ordenació racional tots els condicionants ambientals i sectorials que presenten els terrenys. A més, ha estat classificat com a sòl urbanitzable més de 20 anys i no s'ha presentat cap iniciativa per al seu desenvolupament, la qual cosa ve a constatar la dificultat de la seva transformació. En el marc del nou model territorial que proposa el PG, són terrenys en posició adequada per a assegurar el manteniment i funcionament del servei de transport públic del tramvia. L'elecció d'aquests terrenys per al destí concret, es justifica en els estudis realitzats per la Direcció General de Transports. Per tant, es proposa la seva qualificació com sistema general de comunicacions i transports amb la classificació de sòl rústic.

En aquest cas, no es genera dret a indemnització per la pèrdua de la classificació de sòl urbanitzable. Ara bé, sí que es preveu en l'Estudi Econòmic, la valoració de l'expropiació dels terrenys pel seu destí a sistema general de comunicacions.

7. En relació amb el SUP 52-02 Son Pardo del PGOU 1998 recentment s'ha denegat el Pla Parcial per acord de l'Ajuntament de 29-07-2021, perquè l'ordenació ha estat informada negativament per la Direcció General de Recursos Hídrics i per l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental i que, per això, es decreta l'arxiu del Pla Parcial presentat. Per tant, pel que concerneix la possible generació de dret d'indemnització (article 48 TRLSRU 2015) per alteració anticipada de les condicions d'ordenació o/ i el dret a la indemnització per extinció de la facultat d'incorporació del procés urbanitzador (article 38 TRLSRU 2015), no poden ser atribuïts a la resolució futura d'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.

Ha de recordar-se que perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització han de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la". Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Pla Parcial.

Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 (Qüestió d'inconstitucionalitat 6059-2014 plantejada en relació amb diversos preceptes del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny). En el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU 2015. Doncs bé, la STC 218/2015 declara: "És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el que concreta quan neix aquesta facultat,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

això és, quan els terrenys rurals es troben inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."

Per tant, al no tenir el Pla Parcial aprovat, no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador. I aquesta conclusió és vàlida tant per als efectes de la denegació de l'aprovació del Pla Parcial (acord plenari de 29-07-2021), com per als efectes que poguessin derivar-se per l'alteració de les condicions d'ordenació estructural del sector (sigui per exclusió de la classificació de sòl urbanitzable o/i per reducció d'edificabilitat) en aquest procés de revisió del planejament general.

Igualment es rebutja que a conseqüència de la decisió del Nou Pla General d'alterar les determinacions estructurals dels terrenys del Sector Son Pardo concorrin els pressupostos de l'article 48.a) TRLSRU 2015 perquè es generi el dret a la indemnització (per alteració de l'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en ella, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística). I és que un dels requisits és que aquest canvi es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'hagués portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

En aquest cas, el Pla Parcial de Son Pardo degué formular-se i aprovar-se abans del transcurs dels dos quadriennis del PGOU 1998. La denegació del Pla Parcial ha esdevingut en 2021. D'una altra part, tampoc existeix patrimonialització dels aprofitaments. En efecte, no pot oblidar-se que el PGOU de Palma que estableix la delimitació s'aprova definitivament en 1998 i que el Pla Parcial del Sector delimitat de Son Pardo inicia la seva tramitació després del transcurs dels dos quadriennis i després de l'entrada en vigor de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

Això fa que la tramitació del Pla Parcial (al no comptar el PGOU 1998 amb avaluació ambiental estratègica) hagi hagut d'incorporar el tràmit ambiental estratègic. I ha estat aquest tràmit el que ha denegat l'ordenació detallada del Pla Parcial perquè la major part dels terrenys del Sector s'inclouen en Zona de Flux Preferent, amb riscos d'inundabilitat, la qual cosa fa que sigui impossible que els terrenys així afectats puguin destinar-se a usos industrials o comercials (menys encara a usos residencials).

Doncs bé, segons la STS núm. 241/2018 de 19/02/2018 (Recurs de cassació 2427/2016) la doctrina de responsabilitat patrimonial per canvis d'ordenació que es troba establerta amb claredat en la STS de 15 de desembre de 2010 i que s'invoca en altres posteriors de 5 d'octubre de 2015, 28 de juny de 2016 i 2 de juliol de 2013, és la següent: "la jurisprudència sobre la responsabilitat patrimonial en l'àmbit urbanístic, enjudiciant suposats en què una norma posterior, ja sigui de rang legal o fruit de la revisió o modificació del planejament, o en què la protecció deguda de determinats béns, o altres causes, impedeixen el desenvolupament urbanitzador abans previst, descansa en una idea de partida que en síntesi pot ser expressada d'aquesta manera: el contingut econòmic del dret de propietat del sòl és el que correspon al seu valor inicial, és a dir, al d'un terreny no urbanitzable, que només té l'aprofitament agrícola, ramader o forestal propi de la seva naturalesa. Per tant, les facultats o continguts urbanístics artificials, que no són inherents a aquesta naturalesa, sinó producte de la concreta ordenació urbanística, com a addicions o afegits que deriven de la classificació i qualificació prevista en una norma o pla d'ordenació, no passen de ser meres expectatives, que només s'adquireixen, consoliden i ingressen en el patrimoni del propietari mitjançant la participació d'aquest en el procés urbanitzador a través del gradual compliment dels deures urbanístics que són la seva contrapartida. És llavors quan neix el dret a la seva indemnització i a la de les despeses ocasionades per a aquest compliment que hagin esdevingut inútils".

643

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per tant, l'aplicació de tal doctrina, té com a pressupost, en cada cas l'existència d'un dret urbanístic patrimonialitzat, perquè només en tal circumstància la frustració del mateix resulta indemnitzable en concepte de responsabilitat patrimonial, per no existir el deure jurídic de suportar-ho.

Però en aquest cas, del Sector Son Pardo, no existeix dret urbanístic patrimonialitzat perquè l'ordenació detallada no es va culminar i menys encara han culminat les obres d'urbanització, perquè la senzilla raó que ni tan sols han començat.

Qüestió diferent és el dret a la devolució de quantitats que perdin el títol que les legitima. Però aquesta és no és una qüestió de responsabilitat patrimonial de l'Administració, sinó una qüestió relacionada amb la prohibició de l'enriquiment sense títol o sense causa (que en cas contrari, es converteix en un enriquiment injust).

En aquest cas, existeix un acord de transmissió d'aprofitaments en 2004 subscrit entre l'Ajuntament i la Junta de Compensació sobre un terreny que en aquesta data només comptava amb una classificació de sòl urbanitzable i no comptava amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial. En efecte, per a agilitar la gestió del sector del Pla General del 1998, se subscriu conveni en 2004 amb l'Administració actuant pel qual va abonar la quantitat 5.342.207,71 euros a favor de l'Ajuntament, com a valoració econòmica per la transmissió del 10% aprofitament i per l'aprofitament corresponent a terrenys municipals en l'àmbit.

Ha de considerar-se que la transmissió d'aprofitaments estava sotmesa a una sèrie de condicions (relacionats amb l'efectiva consolidació com a aprofitaments del que en aquell moment eren simples previsions d'edificabilitat del PGOU 1998) que no han arribat a emplenar-se.

Per tant, si es constata (pels serveis tècnics econòmics de l'Ajuntament) que la Junta de Compensació ha satisfet la referida quantitat a l'Ajuntament, una vegada que es reconegui la impossibilitat d'emplenar el conveni de 2004, també haurà de reconèixer-se per l'Ajuntament que procedeix la devolució a la Junta de Compensació de la quantitat rebuda per unes prestacions que són d'impossible compliment; la devolució és exigència del principi que prohibeix l'enriquiment injust o sense causa.

En conseqüència, en el cas que en la següent fase es confirmi l'alteració de la delimitació del sector i l'establiment de noves condicions d'ordenació per a l'àmbit de Son Pardo (SUB 58-02), s'haurà confirmat la impossibilitat de mantenir les bases que havien sustentat el conveni de 2004. I en aquest cas, en la següent fase ha de preveure's la devolució de la quantitat.

Ara bé, igual que l'Administració Municipal haurà de procedir a la devolució a la Junta de Compensació del Sector SUP 52-02. Son Pardo de les quantitats prèviament rebudes per la transmissió d'aprofitaments vinculats al PGOU 1998 (sempre que es confirmi fefaentment l'ingrés), també, igualment, l'Ajuntament recuperarà íntegrament el dret a obtenir (en el moment de l'aprovació futura del projecte de reparcel·lació) la cessió de parcel·les edificables corresponent al 15% de l'aprofitament així com els drets urbanístics que generin els terrenys de la seva titularitat que en el seu cas quedin integrats en la nova delimitació del Sector vinculada al procés de revisió del planejament general.

8. La desclassificació del sòl urbanitzable del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) és objecte d'un expedient específic de Modificació del PGOU de 1998 l'aprovació inicial del qual ja s'ha adoptat i que, lògicament ha de comptar amb l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor del nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En aquest cas, tampoc és un supòsit de responsabilitat patrimonial l'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 48.a) del TRLSRU 2015, donat l'incompliment de terminis que per a l'execució de la urbanització es van establir.
El Pla Parcial de Son Gual és de 1975 i els terminis d'execució estan absolutament incomplerts.
Ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM).
És necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.
9. En relació amb la desclassificació del sòl urbanitzable SUP 87-1 Puntiró, es fonamenta en l'incompliment dels terminis d'urbanització i la no materialització d'aprofitament.
L'article 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconeixement de responsabilitat patrimonial en processos d'alteració de les condicions d'ordenació d'aquests àmbits, al fet que aquesta alteració es produeixi abans de transcórrer els terminis d'execució. El Pla Parcial de Puntiró es va aprovar en 1979; i els terminis d'execució estan absolutament incomplerts.
Per tant, l'alteració de la classificació de sòl esdevé 40 anys després d'aprovar-se el Pla Parcial que va habilitar l'actuació, actuació que no està executada. Per tant, transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM), per la qual cosa no es considera que aquesta una modificació anticipada pugui generar indemnització.
10. En tots els casos anteriors, els terrenys estan en situació bàsica de sòl rural. Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera dret indemnitzatoris algun conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret legislatiu 7/2015) En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística.
11. D'una altra part, la Revisió no vulnera l'article 38 de la LUIB, ja que aquest fa referència a la Documentació dels Plans generals i no a les indemnitzacions derivades de la desclassificació d'un sòl. En efecte, es pot comprovar en el Document aprovat inicialment contempla els estudis econòmics tant del Pla General (PG) com del Pla d'ordenació detallada (POD), de conformitat amb l'establert en l'article 35 de la LUIB.

Conclusió.
En conseqüència, queda prou justificat, els motius que ha portat al Pla General a no preveure la indemnització dels sòls urbanitzables del Pla Vigent que han estat desclassificats en la Revisió. Qüestió diferent és la devolució municipal de les parcel·les edificables que va rebre en concepte de recuperació de plusvàlues o de la compensació econòmica substitutòria, a l'efecte d'evitar un enriquiment injust de l'Administració a conseqüència de la desaparició de l'actuació de transformació que justificava aquesta cessió o compensació econòmica substitutiva. No obstant això, aquesta devolució de parcel·les serà una disminució del Patrimoni Municipal de Sòl actual.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23654

Síntesi.
1. Incorporar a la revisió una previsió d'una àrea de creixement de la unitat Alimentària MERCAPALMA, si més no d'uns 125.000 m' per als pròxims 10 anys, per a satisfer les necessitats del servei que l'entitat ha de prestar en el futur. S'adjunta plànol.
2. Unificar per a tota la superfície de MERCAPALMA les condicions d'ordenació establides per a la zona S2e i que actualment només s'apliquen a la superfície destinada a la ZAC III i a la ZAC IV (primera i segona ampliació), de tal forma que la zona S2c (zona originària) quedi eliminada en la zona en què fins ara es ve aplicant.

Anàlisi.
1) El nou Pla (en tramitació) elimina la consideració de sistema general comercial establerta en el PGOU 1998 i atribueix a les instal·lacions actuals de MercaPalma la qualificació de Sistema General de Serveis Urbans-Centre de Proveïment General Alimentari (DT.). Aquesta qualificació s'ajusta millor al servei públic al qual es destinen els terrenys.
A més, el nou Pla homogeneïtza la classificació dels terrenys, tenint present que en el planejament actual la major part es classifica com a urbà i l'àrea corresponent a l'última ampliació es va qualificar (en la Modificació del PGOU 1998) com a sistema general en sòl rústic. El nou Pla General considera que tot l'àmbit és una unitat que ha de comptar amb la classificació de sòl de la zona original, la de sòl urbà, perquè a més està urbanitzada.
2) La proposta d'ampliació de 125.000 m² que fa MERCAPALMA no queda justificada en un estudi precís de les necessitats superficials en atenció a l'evolució de la demanda previsible de la població del Palma en els pròxims anys.
D'una altra part, en la proposta no s'incorpora un estudi d'alternatives de solució urbanística a les preteses necessitats, a fi de verificar quina és la millor posició territorial de la proposta d'ampliació (cas que s'acrediti la necessitat d'aquesta).
Finalment, la proposta d'ampliació no incorpora un estudi de viabilitat econòmica que determini els costos d'adquisició de terrenys i indemnització d'edificacions, instal·lacions i altres drets (que serà necessari expropiar) i el cost d'execució de les infraestructures per a dotar de l'adequada urbanització, així com els mitjans per al seu finançament.
3) Davant aquesta absència de justificació de la necessitat d'ampliació, determinació de superfície, justificació de l'alternativa seleccionada d'emplaçament i acreditació de viabilitat econòmica no pot adoptar-se una decisió pel nou Pla de delimitar una superfície d'ampliació de 12,5 hectàrees perquè seria una decisió sense cap fonament.
4) L'estoc de 19.000 m² de superfície sense edificar permet que les demandes de nova implantació d'empreses d'alimentació a curt termini estiguin cobertes.
Això permet que en els dos primers anys es pugui:
1r) en primer lloc realitzar els estudis pertinents que possibiliten adoptar justificadament la decisió d'ampliació en una localització adequada, amb una dimensió ajustada i amb cost viable.
2n) impulsar un expedient de modificació de Pla General o, alternativament, una declaració d'Interès General en sòl rústic per a l'ampliació de les actuals instal·lacions.
Per això, es proposa que quedi incorporada a la normativa del nou Pla General que una vegada quedi justificada la necessitat d'ampliació de les actuals instal·lacions, l'empresa pública gestora de MercaPalma podrà instar la declaració d'interès general de l'esmentada ampliació (en terrenys de sòl rústic de règim general) o bé instar l'Ajuntament la corresponent modificació puntual del planejament general per a 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 (Compra Palma S.A.)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

5) Si bé els terrenys en què es localitzen les actuals instal·lacions de MERCAPALMA han de comptar amb la qualificació de Sistema General del Centre de Proveïment General Alimentari, les condicions d'edificació són similars a un polígon d'activitats econòmiques.
Per tant, s'apliquen de manera anàloga les condicions d'edificació de la Zona d'Ordenança S (preferentment S2c i S2d).
Per tant, no existeix inconvenient que el POD estengui la qualificació S2e (prevista pel Pla Especial de Modificació i Ampliació d'aquest sistema general aprovat definitivament el 05.06-2006 per a determinades parcel·les) a altres zones d'aquest, tal com sol·licita l'al·legació.
6) En la hipòtesi que en el futur pugui justificar-se la necessitat de l'ampliació, la mateixa podrà instrumentar-se mitjançant expedient de modificació puntual del Pla General en terrenys pròxims a les actuals instal·lacions en la zona de Son Banya.

Conclusió.
Es proposa admetre parcialment l'al·legació en els termes expressats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23717

Síntesi
El 15-02-2022 de la Direcció de Planificació Aeroportuària i Control Regulatori d'AENA remet informe a l'Ajuntament sobre el contingut del nou Pla General aprovat inicialment exposant:
1. No s'ha recollit la Zona de Servei Aeroportuari vigent als plànols O.3.1, O.3.2 i, per tant, la subcategoria de sòl protegit d'àrees de Risc d'Inundació continua afectant la ZSA.
2. Incloure a la Memòria d'Informació del Documentació del Pla General les referències el règim general aeroportuari.
3. Sobre la delimitació de sistema general aeroportuari.
4. La inclusió dins l'àrea corresponent al sistema General Aeroportuari de Palma, d'elements aliens a aquest, tals com xarxes d'infraestructures, transport i serveis.

Anàlisi
• Sobre la delimitació i afecció de la Zona de Serveis Aeroportuari (ZSA) vigent
Es comprova que la ZSA es troba afectada per àrea de prevenció de riscos d'inundació en el Document del nou Pla General aprovat inicialment.

La identificació de la zona humida MAL140 (MAZH28) "Prat de l'aeroport de Sant Joan" és una determinació que prové en el Reial decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (del Ministeri de Transició Ecològica). En l'article 91 el PHIB, crea el Catàleg de zones humides de les Illes Balears que consta en l'annex 5, en l'apareix la MAZH 28, que es correspon amb la MAL 140.

El Pla en la Norma 6.2.3 es limita a referenciar aquesta Zona Humida i expressar que s'aplica la normativa del PHIB (article 92 i 93 del citat Reial decret 51/2019, de 8 de febrer. No obstant això, específicament en l'apartat 3 s'expressa: "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.".

Per tant, no s'establirà la categoria de sòl rústic protegit, perquè la qualificació de sistema general aeroportuari derivat de la delimitació de la Zona de Serveis Aeroportuari -ZSA- (recollida en l'Ordre Ministerial de 5 de setembre de 2001 (BOE nº221, de 14 de setembre) s'imposa, però en els plans d'informació continuarà apareixent la zona amb riscos d'inundabilitat. Es pressuposa que el Pla Especial haurà de realitzar una anàlisi pròpia en aquesta matèria i evitar els riscos.

• Sobre les referències al règim normatiu sectorial aeroportuari.
S'ha d'advertir que no es tracta d'error d'omissió, ja que el conjunt de disposicions està contemplada a la memòria justificativa del Pla General aprovat Inicialment. En tot cas, a la fase següent es completarà la memòria d'informació del Pla General amb les referències a totes les normes sectorials que indica l'informe.
Així mateix, s'ajustaran les determinacions establertes a la Norma 4.3.7 del Pla General i article 4.1.4 del POD del Document aprovat iniciant, tenint en compte les consideracions posades de manifest a l'informe.
• Sobre la delimitació de sistema general aeroportuari.
S'actualitza la delimitació del Sistema General Aeroportuari que es preveu al Pla director (Zona de Servei Aeroportuari). El que implica ajustaments en la delimitació del sistema general aeroportuari establert al Plànol d'Informació (I.08. Servituds aeronàutiques), així com als plànols d'ordenació següents: O.02 Estructura General del territori, O.03.1 Sòl Rústic Categories. Riscos, O.03.2 Sòl Rústic Categories., O.04. El model d'ordenació o al Plànol O.27 d'Ordenació del Sòl Urbà.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

• Sobre la inclusió dins l'àrea corresponent al sistema general aeroportuari de Palma de determinades determinacions.

Amb la finalitat de no interferir en el desenvolupament i l'explotació d'activitats aeroportuàries i de transport aeri, en la fase següent s'eliminarà dels plànols d'ordenació qualsevol determinació sobre el sistema general aeroportuari.

En base a allò que s'ha exposat, es proposa emplenar les observacions d'AENA de la forma indicada en aquesta anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23737

Síntesi.

1. Que el nou PG realitzi un mapatge i una delimitació d'altres zones saturades de bars, restaurants, oci i equipaments escolars. I en elles prohibir obrir més, i fins i tot decréixer. Es relacionen barris on es considera existeix ja una saturació d'activitats d'oci i restauració, entre ells, el barri de Santa Catalina.
2. En la regulació de la condició d'emplaçament en relació a l'ús d'establiment públic per a les àrees de densitat limitada es proposa que siguin 2 establiments, en lloc de 3. Igualment, es proposa que, per a les noves autoritzacions per a aquests usos, el límit per a poder autoritzar un nou sigui de 2 establiments en lloc de 3 en l'àrea de densitat limitada (Punt 7 de l'article 2.2.3 del POD).
3. Establiments d'oci. Prohibició i tancament de sales de festa i discoteques en edificis plurifamiliars, i prohibició de sales de joc a menys de 500 metres de parcs, jardins o àrees de joc infantil, d'equipaments -públics o privats- de caràcter docent, etc. I restringir les ampliacions de locals, que s'està usant com a mitjà d'esquivar la moratòria que va decretar el govern.
4. Caducitat de les llicències. Es proposa es realitzi un control exhaustiu les llicències obtingudes per comunicació prèvia amb declaració responsable, així com que per a aquells establiments que tramitin, reformes, ampliacions o traspassos relacionats amb l'activitat de bar, restaurant o d'oci, s'exigeixi el compliment de les noves normatives.
5. Sòl públic. Es proposa que el nou Pla General no permeti vendre el sòl públic. I que el que no sigui necessari per a equipament es destini a la construcció d'habitatge públic.

Anàlisi.

1. Les queixes veïnals en relació a les molèsties generades pels establiment d'oci tenen a veure amb la contaminació acústica, que el propi Estudi d'Avaluació Ambiental Estratègica (EAE) del Pla General assenyala com una problemàtica que ha estat objecte d'anàlisi i preocupació des de fa anys, la qual cosa va motivar en 1995 l'aparició de la primera ordenança municipal, abordant el problema; aquesta ordenança ha estat actualitzada en diverses ocasions per a atendre les demandes socials, sent l'última ordenança, l'aprovada el 19-12-2013 (Aprovació definitiva de l'Ordenança Municipal Reguladora del Renou i de les Vibracions. BOIB nº4 de 09.01.2014).

   D'altra banda, ja en 2008 l'Ajuntament de Palma, va elaborar el primer "Mapa Estratègic de Renou". En 2015 aquest Mapa va ser objecte de revisió i es van obtenir una sèrie de conclusions que posteriorment van servir de base per a l'elaboració del Pla d'Acció aprovat en 2016. D'altra banda, en 2018, es va aprovar definitivament la zonificació acústica municipal, zonificació que el Nou Pla General actualitza al nou model previst i que inclou en la documentació gràfica del propi EAE. En el Pla General es regula la prevenció contra el renou en la norma 6.1.7, en la qual es disposa que serà aplicable l'Ordenança Municipal Reguladora del renou i vibracions de 19.12.2014 o norma que el substitueixi.

   El seguiment del desenvolupament de les activitats susceptibles de generar renous correspon al departament d'activitats de l'Ajuntament; amb l'anàlisi d'aquestes dades, es poden formular noves propostes per a declaració de Zones Acústicament Saturades i actualització, en el seu cas, del Pla d'Acció contra el Renou.

   Per a realitzar la proposta de reducció del nombre d'establiments de 3 a 2 en un radi de 50 metres en barris com el Jonquet, determinats carrers de Santa Catalina, Son Armadams, sa LLotja, Sa Gerreria, Blanquerna i altres zones, ha de sustentar-se en un treball de cens i mapatges d'intensitat que excedeixen de les labors de redacció del Pla General o el POD; aquests treballs s'estan fent actualment per Departament d'Activitats i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

han de concloure, amb la formulació de les corresponents propostes de declaració de Zones Acústicament Saturades.

La declaració de Zones Acústicament Saturades és la que ha de permetre establir les limitacions oportunes, entre les quals poden estar la reducció de 3 a dos establiments.

En el POD es recollirà la possibilitat que, després de la declaració de zones acústicament saturades, es pot implementar la mesura de reduir el nombre d'establiments a 2. En concret, es proposa incorporar un nou paràgraf en l'apartat 7 en l'article 2.2.3 amb la redacció:
"En la resolució que faci el Ple de l'Ajuntament de Zones declarades Acústicament Saturades podrà establir la reducció temporal, mentre duri aquesta declaració, de la densitat a un màxim de dos establiments en l'àrea de densitat limitada."

D'altra banda, no existeixen antecedents per a declarar zones saturades de centres educatius privats; el problema de trànsit o mobilitat no es resol prohibint de manera genèrica la implantació de nous centres privats en tot l'àrea de Ponent (Camí de Son Rapinya, Son Rapinya, Son Llull-la Vileta, Son Xigala); una altra qüestió és que per a l'autorització de nous centres s'exigeixi un estudi d'incidència en la mobilitat i l'exigència de mesures per a reduir l'impacte en el trànsit generat (exigència de transport col·lectiu).

2. El POD ja compta amb una regulació de compatibilitats d'usos en les diverses Zones d'Ordenació de l'Edificació, establint també una regulació sobre quins són les posicions admeses de les activitats, eliminant aquelles molestes, atès que es troba sotmeses al control d'avaluació ambiental.

   La total prohibició de noves obertures de sales de festes i discoteques en zones residencials des del planejament general és una mesura que pogués ser considerada desproporcionada, atès que és una regulació amb vigència indefinida. Per això, d'adoptar-se hauria d'estar recolzada en un estudi específic en la qual s'acredités la impossibilitat de convivència d'aquestes activitats en zona residencial. Sí, es poden prohibir les noves implantacions de manera temporal mitjançant les oportunes declaracions de zones saturades, que requereix un expedient específic en el qual s'acrediti aquesta circumstància.

   D'una altra part ja en l'apartat 10 de l'article 2.2.3 del POD s'estableix que, amb la finalitat de protegir d'activitats generadores d'addiccions els entorns de centres i zones dotacionals d'ús freqüent de la població, no es permet l'obertura o instal·lació de sales de joc d'atzar, bingos, casinos i sales d'apostes a una distància menor de 500 metres de parcs, jardins o àrees de joc infantil, d'equipaments -públics o privats de caràcter docent, sanitari, assistencial, sociocultural, multifuncional o esportiu ja existents o previstos en el planejament directament qualificats com a tals o permesos en la zonificació corresponent.

4. La regulació de la caducitat de les llicències ve establerta en la LUIB; l'Ajuntament haurà d'adoptar una Ordenança Municipal en la qual podrà exigir el compliment de la normativa ambiental a tots aquells establiments que tramitin, reformes o ampliacions.
5. Ha d'aclarir-se que el sòl de domini públic no pot ser objecte d'alienació.
   I d'un altre costat, es troba la gestió del patrimoni públic del sòl; és a dir, els béns patrimonials generats per la gestió urbanística municipal, que es regirà pel que es disposa en el Capítol I del Títol IV de la LUIB (article 100). En aquest mateix sentit, la Norma 4.5.5 del nou Pla General (en tramitació) estableix com a destí prioritari del Patrimoni Municipal del Sòl la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

A més, els sòls qualificats d'equipament públic hauran de destinar-se a "interès social" en els termes regulats en l'apartat 3 de l'article 104 de la LUIB.
A escala de planejament general, els Equipaments Comunitaris es troben regulats en el Capítol VI del Títol III de les Ordenances del POD. En concret, els usos als quals poden destinar-se apareixen prescrits en l'article 3.6.2 destacant, per la seva versatilitat funcional, la nova categoria de "Multifuncional de Barri", així com el "Allotjament Dotacional" definit de conformitat amb la legislació d'habitatges. Segons regula l'article 2.2.6 l'ús d'allotjament dotacional es desenvoluparà en sòls o edificacions qualificats pel planejament com a dotacionals d'ús i domini públic o usos residencials de titularitat pública.
La participació de la ciutadania en la definició concreta dels usos dotacionals públics ha de ser una pràctica a implantar per l'administració municipal amb la finalitat d'ajustar la funcionalitat dels equipaments a materialitzar a les necessitats i demandes veïnals.
Per tant, en allò en què pot el nou Pla General establir decisions, es dirigeix cap a l'objectiu plantejat l'al·legació en aquest apartat.

Conclusió.
Es proposa acceptar parcialment l'al·legació presentada en els termes expressats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23763

Síntesi.

1. Incompliment de l'article 52 de la LUIB, per falta de l'Avanç.
2. La Memòria de Sostenibilitat Econòmica presenta grans errors d'estimació, definició i deficiències metodològiques, que fan que l'estudi econòmic no sigui realista ni correcte.
3. Les desclassificacions proposades i la tramitació ajornada en el temps, en gran manera, agreujaran encara més la situació de manca d'habitatge, i la conseqüència serà augmentar molt més els preus de l'habitatge, fent inassumible la situació pels ciutadans. El nou Pla ha d'establir unes mesures clares, rellevants i concises, per pal·liar el problema real de l'habitatge en a Palma.
4. La redacció de totes dues versions del document en castellà i català contenen diverses imprecisions i traduccions errònies.
5. En l'article 10.2.1 del POD es configuren unes noves funcions de la CCHCPU que es consideren excessives, poc objectives, i que creguin inseguretat jurídica per als interessats i els veïns del municipi.
6. S'eliminin els nuclis tradicionals i les proteccions “n” i “r”. Assenyala que no hi ha cap necessitat de protegir de forma generalitzada i sense criteri qualsevol edifici de Palma.
7. Les normes urbanístiques del nou PGOU sobre els edificis en situació d'inadequació i de fora d'ordenació no s'ajusten a la LUIB. El PGOU no contempla totes les obres mínimes que sí que permet la LUIB dins de cada situació de fora d'ordenació.
8. La norma 3.1.7. del Pla General presenta un error quant als actes subjectes a llicència o a comunicació prèvia.
9. Eliminar la graduació de prioritat establerta per al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable, considerant que tots els sectors residencials han de ser de prioritat alta.
10. Limitacions no raonables en accessibilitat i eficiència energètica, puix que es requereix informe de CCHCPU per a poder ocupar superfícies d'espais lliures, de domini públic o d'ús privatiu, o instal·lacions en façanes. Es considera que no és viable ni convenient condicionar cada cas particular a un informe favorable de la comissió que actuarà com una mesura més de retard de concessió de llicència.
11. Es proposa descartar la topografia de l'any 1985 a la qual fa referència l'article 3.2.10 del POD per a referir les cotes del terreny natural, i permetre tonar com a referència per a la implantació dels edificis l'aixecament topogràfic presentat pel promotor, ja que ha de ser real i actual, i en els casos amb moltes diferències, discrepàncies o altres casos en què els serveis tècnics municipals ho considerin oportú, sol·licitar als serveis topogràfics d'Ajuntament l'execució d'un plànol topogràfic del cas concret.
12. Es proposa revisar les alineacions establertes en el nou pla i modificar-les i ajustar-les a les actuals, per a no crear disparitats i dificultats futures en l'hora d'obtenir llicències.
13. Es proposa excloure les piscines del còmput del 40% de màxim de superfície urbanitzada dels patis de illeta, al qual habilita el punt 4 de l'article 3.2.5 del POD.
14. Es considera que existeixen moltes zones declarades com a "eixos d'activitats" en les quals els usos no residencials als quals obliga la norma en planta baixa no són viables ni tenen sortida al mercat, i aquesta obligació provocarà edificis amb plantes baixes buides, abandonades, tapiades i sense vida de ciutat. Per exemple, carrers com Sant Vicent de Paul, Camí de Gènova, Avinguda de Picasso, i els carrers no principals del Nou Llevant.
15. La necessitat de dues plantes als unifamiliars en sòl rústic. Es proposa modificar el punt 2 de l'article 6.1.19 eliminant l'apartat e) d'obligació d'executar l'habitatge en una sola planta. Assenyala que, si més no, es podria indicar que és preferible una sola planta i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que si es projecta un habitatge amb dues plantes s'haurà de justificar en l'estudi d'integració paisatgístic que es compleix amb la integració, protecció del paisatge i reducció de l'impacte visual.

16. Es considera que la normativa sobre sòl rústic planejada pel nou PG és molt restrictiva, amb uns paràmetres urbanístics inflexibles, restrictius i allunyadíssims del que s'estableix en la Llei del Sòl Rústic i PTIM. Es considera que els paràmetre i disposicions no havien d'alterar les del PTIM.

17. Les ordenances de la publicitat, regulades en l'article 10.1.7. i següents del POD, estan poc definides, poc desenvolupades i molt desordenades. A més, moltes de les activitats publicitàries, tant per la nova instal·lació com per a la renovació passats els 5 anys, requereixen un informe favorable de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà. Es considera que hauria de limitar-se aquest tipus d'autoritzacions als casos d'elements catalogats o situats dins en Centre Històric. I per a la resta de casos, establir uns criteris objectius, homogenis i públics, que es recullin dins ho ordenança i que no es depengui d'una comissió.

18. Es considera desproporcionada la determinació establerta en l'article 9.1.35 quant a zones d'aparcaments privats, considerant un excés l'obligació de tancar aparcaments de planta baixa, permetent-los a l'aire lliure o incloent la mateixa obligació que en les situades en les zones no edificables: protegir del sol mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o mitjançant altres mesures complementaries.

19. Es considera insuficient la normativa sobre l'accés als aparcaments (muntacàrregues, aparcaments robotitzats o intel·ligents) i sobre la regulació dels accessos per mitjans mecànics.

20. Es consideren desproporcionades, poc justificades i molt restrictives la densitat màxima de tres establiments públics en les àrees de densitat limitada. Així com les condicions i limitacions per les noves autoritzacions o ampliació d'usos d'establiment públic.

21. Considera que la definició del primer punt de la norma 6.1.10 del PG sobre la prohibició de l'ús de productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient, és simplista, i pot crear diferències d'interpretació entre els tècnics municipals que informen i pot ocasionar una inseguretat jurídica.

Anàlisi

1. L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.

   En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

   La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

   La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç).

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

2. Per a la redacció de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

D'una altra part, no pot oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Igualment es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'ha detectat que en l'Estudi de Viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

3. El Pla estableix mesures per a fer front al problema de l'habitatge. D'una part, ha determinat la necessitat d'habitatges i, conseqüentment, ha establert una proposta per a ser satisfeta. De manera complementària, estableix una reserva d'habitatge protegit superior al mínim legal en el conjunt de les actuacions de transformació.

El Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

a. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materialitzable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa.

b. L'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

   En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

   - En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
   - En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
   - En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
   - En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

   Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

c. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

   D'una altra part, el nou Pla General ha establert una reserva d'habitatge protegit que s'ajusta al càlcul de les necessitats i és superior al mínim legal establert en la LUIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4. En un document tècnic i normatiu de més 2.000 pàgines sens dubte existeixen errors de traducció. En la següent fase s'esmenaran. No obstant això, els errors de traducció també apareixen ordinàriament en les lleis en els quals els textos en castellà no coincideixin exactament amb el català; si la divergència és greu, apareix el remei de la correcció d'error posterior.

5. L'existència de la Comissió del Centre Històric, etc., no constitueix una manera de "deixar obert a criteris subjectius el que es pot o no fer". Les Comissions, contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què "el que es pugui fer es faci bé" exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn.

   Per resultar difícil comptar amb una regulació exhaustiva referent a determinats aspectes estètics de l'edificació i la urbanització, s'ha considerat necessari facultar a la CCHCP o la Comissió de Qualitat Urbana per a concretar, degudament motivats, criteris específics de disseny en aspectes molt concrets relacionats amb els materials de la urbanització o enjardinament (article 10.1.2 apartat 8), amb la integració en la façana d'expressions artístiques en el Centre Històric (article 10.1.4 apartat 9) i col·locació de publicitat (article 10.1.7 apartat 10.5). D'igual forma, la intervenció reglada de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge és convenient per a aconseguir la finalitat de preservació del patrimoni històric, atès que l'aplicació de concretes normes de catalogació i edificació formulades com a conceptes jurídics indeterminats ("adaptació a l'entorn"), poden presentar indeterminacions o dubtes quant al seu abast i que necessiten ser aclarits mitjançant una correcta interpretació i aplicació de la norma al cas concret. No obstant això, la intervenció de la CCHCP i Comissió de Qualitat Urbana ha de ser motivada i fonamentada en la pròpia aplicació de la normativa del pla.

   L'Ajuntament-Ple té capacitat d'acte-organització; i el POD ho reconeix en disposar que serà l'Ajuntament-Ple qui decidida l'organització d'aquestes Comissions; el POD únicament estableix les seves funcions; per això, mitjançant un reglament pot establir les decisions sobre calendari, publicitat de les decisions, composició i altres qüestions necessàries per al funcionament de totes dues Comissions.

6. L'establiment de mesures de preservació dels nuclis urbans tradicionals és una exigència de la Norma 46 del PTIM. La regulació dels Nuclis Urbans Tradicionals el que ha pretès és identificar els àmbits territorials en els quals històricament van sorgir aquests nuclis i l'aplicació d'unes normes de preservació ambiental dels mateixos que s'apliquen a totes les parcel·les que es localitzen en els àmbits determinats sense perjudici que algunes d'elles comptin edificacions en mal estat o sense valor específic, perquè el que tracta de garantir és que les intervencions (de rehabilitació, reforma, ampliació o nova edificació) en aquest àmbit s'ajustin a unes condicions específiques de preservació arquitectònica-ambiental.
   D'una altra part, la identificació de parcel·les amb la llegenda N, és una qualificació en parcel·les del Centre Històric que identifica precisament aquelles que manquen de valor i que se li dota d'una regulació conforme als objectius d'ordenació i protecció que estableix la legislació de patrimoni històric per a qualsevol parcel·la que es troba en l'àmbit d'un conjunt històric que, com a tal, té declaració de BIC.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Igualment, l'afecció "r" no pot confondre's amb la catalogació, perquè no imposa el deure de conservació de l'immoble amb caràcter absolut, sinó fins al límit ordinari en el qual aconsegueix el deure general de conservació. La preservació arquitectònica ambiental "r" és una afecció que s'aplica de manera complementària a la qualificació de zona d'ordenança en aquells casos d'edificis que, sense tenir el valor dels immobles catalogats, pel seu interès arquitectònic-ambiental a causa de les característiques de façana o tipologia, han de preservar els elements fonamentals que els caracteritzen. En la següent fase s'establiran unes condicions que permeten assegurar que les parcel·les amb l'afecció "r" puguin esgotar l'edificabilitat assignada a la zona d'ordenança atribuïda, sense perjudici de complir unes condicions que preservin el valor ambiental. La tècnica de qualificació d'afecció de preservació "r" ja existeix en el PGOU 1998 sense cap conflicte jurídic.

7. El tractament del règim de fora d'ordenació ve regulat l'article 129.2. de la *LUIB i la Norma 3.1.3 del Pla General s'ajusta a aquest. També en el supòsit de fora d'ordenació de les edificacions que quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament (com les afectades pel sistema viari i situades en la zona de protecció i les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics.

   La Norma 3.1.3 permet les excepcions que reconeix l'article 129.2 LUIB per a l'execució d'obres en edificis en règim de fora d'ordenació. No obstant això, perquè no existeixi dubte, en aquesta part es transcriurà el precepte. Es proposa acceptar l'al·legació en aquest apartat.

   La Norma 3.1.4 s'ajusta perfectament al règim de l'article 129.1 *LUIB sobre edificis inadequats

8. No presenta dubtes l'abast de l'apartat 3 de la norma 3.1.7. És clar que es refereix a actes que no es podran subjectar al règim de comunicació prèvia donat la seva incidència.

9. La programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat alta i mitjana no significa, en absolut, retardar els desenvolupaments urbanístics. Es tracta de "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. En matèria de planejament urbà "l'ordre dels factors altera el producte". Això significa, per exemple, que la seqüència en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable ha de garantir, en tot moment, el compliment del principi de continuïtat explicitat en la Memòria Justificativa del Pla General a més de certificar el seu eficaç acoblament a l'obtenció i execució dels sistemes generals que els serviran de suport estructurant. Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

perquè el govern municipal, legítimament, adapti i concreti la programació d'actuacions a la política urbanística a impulsar en cada període quadriennal, atesos els requeriments sobrevinguts que poguessin anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar desabastides les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat. D'una altra part, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix un criteri de flexibilitat perquè la programació de pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que "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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB.

10. L'establiment de condicionants per a la implementació de les mesures d'accessibilitat i eficiència energètica, que requereix informe de CCHCPU (per a instal·lacions en façanes) es fonamenta en l'existència d'un bé mereixedor de protecció (per legislació específica) com és el centre històric, en el qual és necessari realitzar intervencions amb respecte. No obstant això, en la següent fase es procedirà a millorar la regulació de la Norma 3.2.5.

11. El sol·licitat en l'al·legació es troba resolt en l'apartat 3 de l'article 3.2.10 i ratificat en l'apartat 5 de l'article 3.3.3. Tots dos apartats regulen *que "quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació del Pla General anterior, terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plans municipals. No obstant això, la persona interessada podrà aportar aixecament topogràfic subscrit per tècnic competent, per a la seva consideració per l'Ajuntament a l'efecte de la determinació de la cota natural."*

12. No és necessari realitzar una revisió completa, sinó un ajust en determinades zones. Especialment, per errors en la informació de la parcel·la cadastral. Per tant, en la següent fase esmenaran els errors en les alineacions per a ajustar-les a les existents, excepte quan existeixi voluntat del POD alterar-les per motius justificats. Es proposa estimar parcialment l'al·legació.

13. L'apartat 4 de l'article 4 de l'article 3.2.5 del POD té per finalitat reduir els efectes de la impermeabilització del terreny. Si s'exclou del còmput l'espai de la piscina, el resultat final serà que la mesura tindrà uns efectes sense incidència real. No es pot obviar que l'apartat té per objecte l'espai lliure d'edificació de la parcel·la. I aquest espai lliure és el que es pretén que sigui majoritàriament permeable a l'efecte d'aconseguir un drenatge sostenible, el que fa evita episodis de riscos d'inundació per col·lapse de la xarxa de pluvials. No obstant això, en la següent fase es procedirà a ajustar la redacció d'aquesta normativa.

14. La norma que obliga a reservar majoritàriament la planta baixa a usos no residencials, només s'aplica en edificis plurifamiliars de més de quatre plantes; per tant, la incidència és menor del que pugui deduir-se d'una primera visió del plànol en què s'identifiquen els eixos d'activitat.
En qualsevol cas, en la següent fase s'ajustarà l'abast d'aquesta proposta: parcel·les que estiguin localitzades donant enfront d'algun dels eixos d'activitats econòmiques (que s'indiquen en l'esquema adjunt) quan tinguin la qualificació d'alguna zona d'ordenança

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

amb ús residencial plurifamiliar amb edificació alineada a vial (A, B, D, G, H o F0) i, a més tingui atribuïda pel planejament més de quatre plantes d'altura.

15. Quan, al nombre de plantes en les unifamiliars en sòl rústic. Es proposa acceptar l'alteració del 2 de l'article 6.1.19 per a possibilitar que pugui implantar-se un màxim de dues plantes (i no una sola, com es proposa en l'aprovació inicial del POD).

16. Els paràmetres del PTIM en sòl rústic són mínims i han quedat desfasat amb la regulació posterior. En primer lloc, és necessari recordar que l'article 5 del DL 9/2020 ha reduït les superfícies edificables i ocupacions per al sòl rústic; en la categoria de rústic comú, l'edificabilitat no pot superar el 1,5% i l'ocupació el 2%. Aquests paràmetres són màxims, podent el planejament establir menys sense perjudici de la possibilitat d'exoneració que permet la llei agrària.

    Per això, es proposa realitzar un ajust d'aquests articles, però no amb els màxims sol·licitats en l'al·legació, sinó tenint present la regulació vigent.

    El Pla General ha optat per admetre exclusivament la implantació de nous habitatges unifamiliars en sòl rústic que siguin vinculades a explotacions agropecuàries; això, permet la preservació dels valors intrínsecs del sòl rural, evitant la seva desvirtuació amb la implantació indiscriminada d'edificacions residencials i, d'una altra part, permet enfortir la proposta de creació del Parc Agrari.

    D'un altre costat, la possibilitat que, en una parcel·la es pugui autoritzar un habitatge vinculat, únicament pot justificar-se en parcel·les de gran grandària. Ha de tenir-se present que en l'actualitat totes les parcel·les agràries del municipi es troben a crono-distància inferior a 30 minuts del sòl urbà, cosa que significa que pot explicar-se amb una residència en el sòl urbà prop de l'explotació agrària. La possibilitat d'autoritzar habitatge de nova construcció en parcel·les de sòl rústic de superfície petita el que provoca és incentivar la compra de terrenys per a fins no agraris, provocant una alça dels preus dels terrenys de sòl rústic.

    Les superfícies mínimes establertes en el POD han partit del PGOU 1998 que estableix una parcel·la mínima per a habitatge en la Subzona agrícola-ramadera de 10 hectàrea i de 20 hectàrees en Zona d'Interès Paisatgístic. No obstant això, el POD procedeix a una harmonització de les diferents subcategories que en el planejament vigent integren el sòl rústic comú.

    Amb caràcter general s'adopta la superfície de 10 hectàrees; per al sòl rústic comú; no obstant això, es reconeix en una part de la AIA, la subzona de 4 hectàrees també establerta en el PGOU 1998 per a parcel·les localitzades en la zona de Llevant i altres àrees servides per la xarxa de sèquies (que històricament han originat explotacions de menor grandària).

    En canvi, es disposen les 20 hectàrees en sòl rústic protegit per a implantar un habitatge perquè aquesta limitació de 20 hectàrees durant la vigència del PGOU 1998 ha funcionat bé per als àmbits amb valors paisatgístics permetent la preservació dels mateixos i, per això, s'apliquen ara a les ARIP i ZIP del nou planejament general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Amb l'establiment de les superfícies per a poder edificar un habitatge es responen a un dels greus problemes que ha tingut l'activitat agrària en el municipi com ha estat la pèrdua progressiva de sòl productiu rural per a per a la seva apropiació sistemàtica per a activitats alienes a l'activitat agropecuària: sigui finques per a destinar-les estades turístiques, autoritzacions d'interès general per a activitats industrials o per a equipaments.

En efecte en l'adopció de les superfícies mínimes per a poder edificar que proposa el POD s'han tingut present les dades de la Memòria d'Informació en el qual es posa relleu que en poc menys de 20 anys, el municipi de Palma, ha perdut unes 275 explotacions agràries, quedant només 420 explotacions. La superfície agrària utilitzable es distribueix en: 4.997,67 ha són terres dedicades a cultius de secà; 1.033 ha són de regadiu; 349,00 ha són cultius sota plàstics; 140,07 ha són superfícies forestals o improductives. Aquestes xifres són similars a les que resulta de la grandària mitjana per explotació agrícola d'Illes Balears que segons el Cens Agrari de 2020 és de 16,91 hectàrees.

En definitiva, les superfícies adoptades responen a l'objectiu de mantenir els valors del suport territorial i l'estructura parcel·lària actual, sense incentivar la segregació per a fins no agraris.

17. Precisament per resultar difícil comptar amb una regulació exhaustiva referent a determinats aspectes estètics de l'edificació i la urbanització, s'ha considerat necessari facultar a la CCHCP o la Comissió de Qualitat Urbana per a establir, degudament motivats, criteris específics de disseny en aspectes molt concrets relacionats amb els materials de la urbanització o enjardinament (article 10.1.2 apartat 8), amb la integració en la façana d'expressions artístiques en el Centre Històric (article 10.1.4 apartat 9) i col·locació de publicitat (article 10.1.7 apartat 10.5). D'igual forma, la intervenció reglada de la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge és convenient per a aconseguir la finalitat de preservació del patrimoni històric, atès que l'aplicació de concretes normes de catalogació i edificació formulades com a conceptes jurídics indeterminats ("adaptació a l'entorn"), poden presentar indeterminacions o dubtes quant al seu abast i que necessiten ser aclarits mitjançant una correcta interpretació i aplicació de la norma al cas concret. No obstant això, la intervenció de la CCHCP i Comissió de Qualitat Urbana ha de ser motivada i fonamentada en la pròpia aplicació de la normativa del pla.

18. Resulta impossible deixar al descobert la dotació d'aparcaments localitzada en l'àmbit ocupable de la parcel·la en el qual es desenvoluparan, a més de la planta baixa, les plantes superiors admissibles dins de l'altura reguladora màxima establerta. No aconsegueix entendre's el sentit de l'al·legació proposada. L'apartat 2 de l'article 9.1.35 regula la situació admissible de l'aparcament dins de l'àrea ocupable de la parcel·la que, òbviament, estarà ensostrada independentment de la posició -planta baixa, soterrani o semisoterrani- per la qual s'opti.

19. Les determinacions de disseny són les establertes per la vigent ordenança municipal d'aparcaments privats, aprovada el 26.09.2002 i publicada en el BOIB núm. 138 de 16.11.2002 i les seves modificacions posteriors. Serà la possible renovació d'aquest instrument el que haurà d'incorporar, en el seu cas, les sol·licituds efectuades per l'al·legació en aquesta matèria. És important que, per a fomentar la "economia expressiva" del Pla General, la seva regulació es vegi complementada per instruments, com les Ordenances Municipals, de més àgil formulació i, també, modificació i/o revisió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

20. En relació amb l'article 2.2.3, relatiu a la densitat màxima d'establiments públics.

L'Ajuntament a través de la facultat de planejament té competència per a regular els usos i les compatibilitats d'activitats en concretes zones del territori. D'acceptar-se l'al·legació, això suposaria acceptar que l'Ajuntament no pot en el planejament establir els usos admesos, els usos condicionats, els usos prohibits i les condicions de compatibilitat entre ells.
Cal aclarir que el planejament urbanístic no ordena l'activitat de jocs, casinos etc, sinó les condicions d'implantació a la ciutat dels establiments que es destinen a aquesta activitat. I aquesta potestat, és una potestat d'ordenació urbanística.

Un dels usos que major incidència tenen a la ciutat és la implantació d'establiment destinats a l'ús recreatiu. Aquest ús per la concurrència de persones que genera, requereix ja uns condicionants majors que uns altres per a admetre la seva compatibilitat; la presència d'aquests establiments provoca disfuncions en el seu entorn immediat: renou i increment de trànsit, causant molèsties en zones residencials, especialment, quan es produeix concentració.

Ja mitjançant la Modificació puntual del PGOU de 1998 aprovat 2017 establia límits a la a la implantació d'establiments públics en eixos cívics i carrers per als vianants, disposant una densitat màxima per a evitar la generació de noves zones acústicament contaminades, arran del fenomen de proliferació d'establiments de restauració i bars de músiques que havia experimentat diferents barris de Palma en els anys anteriors.

En aquesta modificació ja estableix; en primer lloc, una distància mínima entre establiments d'usos recreatiu de 200 metres (per a evitar les potencials aglomeracions excessives d'afluència de públic amb l'objectiu de prevenir molèsties acústiques als veïns); i en segon lloc, estableix una densitat màxima de tres establiments públics en un cercle de radi de 50 metres (equivalent a 3,82 establiments públics per hectàrea) en la zona C per a adoptar un equilibri i aconseguir una mixticidad d'usos i evitar la concentració excessiva d'establiments públics al llarg de l'eix cívic.

Aquesta regulació ja vigent és assumida pel POD i, al temps, és ampliada a la resta de zones residencials. I això perquè la generació de renous que provoca la concentració de persones per la implantació acumulada de bars i terrasses és objectiva i no es vincula a determinats llocs (com ocorre ara en els eixos cívics i carrers per als vianants. L'objectiu de prevenció de molèsties acústica ha de ser exigible en totes les zones residencials; igualment, la cerca de l'equilibri i mixticidad d'usos no pot ser exclusiu dels eixos cívics i carrers per als vianants; sinó que una vegada constatada la bondat de totes dues mesures, han de ser extrapolada al conjunt de zones residencials de la ciutat. L'experiència demostra una paradoxa: allí on s'han implantat mesures de tranquil·lització del trànsit i en el qual s'han adoptat mesures de conversió en zona de vianants (mesures destinades a reduir la contaminació atmosfèrica i acústica del trànsit de vehicles) han proliferat els establiments públics, especialment, els d'ús recreatiu, que han generat molèsties veïnals per increment de la contaminació acústica per renous (de persones i música) i, al temps, han impedit que usos comercials i d'oficines puguin implantar-se en aquests eixos cívics o

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

per als vianants. Per això, ara que el POD assumeix l'objectiu d'implantació del model de superilla com a mesura de recuperació de l'espai públic, és presumible que es generi el mateix fenomen de proliferació d'establiments públics generadors de renous i que impedeixen la mixticidad d'usos i, per això, és convenient generalitzar les dues mesures al conjunt de zones residencials de la ciutat.

21. Es qüestiona la norma 6.1.10 del PG sobre la prohibició de l'ús de productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient, per considerar-se que és genèrica. Els productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient no conformen una llista tancada, sinó que es van actualitzant permanentment en funció de l'experiència i les recerques. A més, el control dels materials de construcció comença amb el Pla de seguretat i salut que ha d'acompanyar al projecte d'execució.
No obstant això, s'ha considerat oportú suprimir aquest precepte en la mesura que el control del seu compliment en el procediment d'atorgament de llicències és difícil d'instrumentar, havent de ser responsabilitat dels tècnics directes de l'execució qui compleixin amb la normativa ambiental i sanitària que impedeix l'ús dels materials nocius o perillosos. Per això, en la següent fase s'elimina l'apartat indicat de la norma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23780

Síntesi.
L'al·legació planteja una bateria de recomanacions per a millorar la proposta del Pla General en matèria de mobilitat sostenible: intermodalitat, disseny de les xarxes viàries primàries, foment de la mobilitat no motoritzada en col·lectius vulnerables (entorns escolars segurs), aparcaments dissuasius, evitar actuacions generadores de trànsit motoritzat intens, etc. Al temps, alerta de la necessitat d'impulsar la redacció del nou PMUS per al seu acoblament al model de ciutat confeccionat en el Pla General i, finalment, sol·licita resoldre deficiències en matèria de la normativa de referència d'obligada observança per part del Pla General.

Anàlisi.
1r) Sobre els objectius de mobilitat sostenible.
Els dos principis bàsics que han sustentat el model de ciutat confeccionat pel Pla General en matèria de la mobilitat sostenible són:
1. La hibridació urbanística, que implica repensar la ciutat prioritzant l'escala del caminar i el reequipament dels barris. La proximitat és l'objectiu central de tota política de transports d'orientació ecològica.
L'objectiu és fomentar una ciutat policèntrica. El policentrisme, com a expressió territorial de la complexitat funcional, és un complement imprescindible de la densitat per a conformar ciutats compactes. De res serveix promoure estructures urbanes raonablement denses sense l'acompanyament de la diversificació funcional que nodreix d'activitats i serveis complementaris a l'habitatge als barris residencials garantint, a més, un nivell idoni d'àrees de centralitat primària que aportin a la ciutat punts neuràlgics amb alta capacitat d'atracció. Aquesta directriu d'ordenació s'alinea, sens dubte, amb la idea de "cronourbanisme" i la "ciutat del quart d'hora", una de les apostes més noves del debat urbanístic actual. Aquesta idea ha irromput en l'escena disciplinar de la mà del catedràtic de la Suborna Carlos Moreno per al qual, el repte del cronourbanisme és conquistar una vida nova i el vincula amb dues idees complementàries: (a) erradicar el "urbanisme d'un sol ús", i (b) fomentar la inclinació als llocs com a camí més segur per a aconseguir una alta qualitat de vida social.
L'enfortiment del comerç de proximitat és un dels principals -i irrenunciable- eixos rectors de l'ordenació establerta en el sòl urbà pel Pla General amb la finalitat de generar una "ciutat de distàncies curtes" que, al temps, repercuteixi positivament en la incentivació dels desplaçaments no motoritzats i la mobilitat activa. Per a això, s'ha considerat especialment convenient:
1. Identificar determinats eixos urbans en els marges dels quals es desenvolupen tipologies plurifamiliars aptes per a promoure la materialització en les seves plantes baixes d'usos terciari-comercials compatibles amb l'habitatge. Amb això, complementàriament, el Pla General realitza una aposta clara i decidida per evitar la implantació de nous grans centres de concentració d'oferta comercial i d'oci pel seu contrastat impacte negatiu per al desenvolupament de polítiques de mobilitat sostenible. Aquest eix rector queda reforçat amb la directriu, a desenvolupar pel nou PMUS, d'implantar la superilleta com a fórmula d'organització de la mobilitat tendent a recuperar l'espai del carrer per a la ciutadania minimitzant, amb això, el domini que, en l'actualitat, exerceix l'automòbil privat en la major part dels carrers de Palma. En la següent versió del Pla General s'aportarà una documentació gràfica més clarificadora.
2. No alimentar la generació de nous espais destinats exclusivament al desenvolupament d'activitats econòmiques. Amb això es persegueix posar en pràctica una nova estratègia d'ordenació que fomenti la proximitat en la localització de la residència i ocupació. Els únics sectors de tal condició són Son Pardo, Ses Calafates i Torre Redona. Es tracta de tres peces de petita escala que, en conjunt, a penes aconsegueixen les 22,59 ha, representant un minso 7,80% de la superfície total del sòl urbanitzable proposat. A més, alguns d'aquests sectors compten amb limitacions d'implantació d'usos residencials per servituds acústiques aeronàutiques. A ells

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

cal unir l'àrea ordenada, però no executada, pertanyent al Parc Bit per a la qual es mantenen les determinacions vigents. L'edificabilitat conjunta d'aquests quatre sectors 233.306 m² representa el 41,20% del sostre edificable total destinat a usos no residencials (566.256 m²). D'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials. Aquesta dada expressa la intenció del Pla General de Palma per configurar un model de ciutat, a més de densament eficient, adequadament nodrit d'usos complementaris a l'habitatge en posicions pròximes, a fi de generar una "ciutat de distàncies curtes".

3. Les millores dotacionals a escala de proximitat que apareixen explicitades en el capítol 7 de la Memòria Social del Pla General. Els equipaments juguen un paper transcendental per a vertebrar les relacions dels barris. Per això, la seva distribució ha d'atendre el principi de l'equilibri territorial. L'equipament és un element fonamental que permet a la ciutadania desenvolupar sentiments d'afinitat amb el seu barri, en exercir una funció simbòlica i referencial en l'espai urbà. Per això, és important que, des del planejament urbanístic, s'asseguri la definició i delimitació de sòl públic en proporcions idònies per a assegurar un nivell raonable de dotacions. Les millores induïdes per l'ordenació conjunta establerta pel Pla General i el POD contemplen 680.610 m² de noves zones verdes locals, un increment del 46,60% respecte de la situació actual, la qual cosa provoca un augment de les ràtios actuals fins als 4,25 m²/habitant i els 11,05 m²/habitatge.

Per part seva, en matèria d'equipaments locals, les millores induïdes per l'ordenació conjunta establerta pel Pla General i el POD contemplen 540.357 m² de sòl per a nous equipaments locals, un increment del 23% respecte de la situació actual, la qual cosa provoca un augment de les ràtios actuals fins als 5,75 m²/habitant i els 14,95 m²/habitatge

4. La intermodalitat; és a dir, Integrar en l'espai viari diferents formes de desplaçament atorgant protagonisme al trànsit no motoritzat i el transport públic.

En relació amb les maneres no motoritzades, el nivell de resolució exigible al planejament general se centra en definir la xarxa d'itineraris per als vianants principals i les seves relacions amb altres xarxes, especialment amb la xarxa ciclista i de transport públic. Per a donar cobertura a aquesta exigència, el Pla General de Palma projecta una malla estructurant d'itineraris per als vianants amb la finalitat de: (a) connectar l'entorn periurbà i l'urbà; (b) crear una xarxa contínua que enllaç els diferents connectors verds, així com els espais lliures locals, i (c) servir de base als equipaments usats pels col·lectius més vulnerables, perquè puguin ser més accessibles mitjançant recorreguts per als vianants i de proximitat.

Amb això, el Pla General pretén contribuir a reforçar la "Mesura 2" del *PMUS que contempla la necessitat de "augmentar el nombre de carrers per als vianants" de la ciutat de Palma atorgant especial rellevància a la xarxa d'eixos cívics, així com els carrers amb un important caràcter comercial o d'oci. Al temps, el model de ciutat proposat contribueix a donar compliment a les accions preferents propostes en la Mesura 1 del PMUS en carrers com Aragó, Manacor, Indústria, Espanyolet, Avingudes, Nuredduna, Arxiduc, Front Marítim o Camí del Reis.

Sobre la xarxa ciclista, el vigent PMUS afirma que l'actual és incompleta, faltant eixos radials tant a Llevant com a Ponent i també algun transversal més extern. A aquest efecte, en la "Mesura 16" planteja "completar la xarxa ciclista sobre la base del plànol de referència adjunt. El tipus de via més adequat per a cada tram dependrà d'un estudi específic, però en qualsevol cas s'utilitzarà preferentment la calçada, ja sigui de forma segregada (carril-bici) o mitjançant un cicle-carril. En aquest últim cas s'implantarà la senyalització i elements de moderació necessaris per a aconseguir que els vehicles motoritzats no circulin a més de 30 km/hora."

En relació amb aquesta qüestió, significar que la implementació del model organitzatiu de superilleta possibilitarà, en desenvolupament dels principis del denominat "crono-urbanisme", reformular la relació entre l'espai i el temps en la vida quotidiana de la ciutadania, millorant l'accés als serveis de proximitat a través d'una mobilitat activa (a peu o bicicleta), en trajectes de durada no superior als 15 minuts, en induir una ampliació substancial tant de la xarxa per als vianants com de la xarxa ciclista (l'actual consta de 85 quilòmetres). Això serà possible atès que,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

amb la implantació de superilletes, es donarà protagonisme a carrers amb plataforma única d'ús compartit entre vianants i vehicles (article 8.2.7 de la Normes del POD). Per això, el Pla General proposa, a títol orientatiu, la xarxa d'itineraris ciclistes exposada en la imatge adjunta (integrant les zones de nou creixement) que, en tot cas, haurà de ser confirmada en el Nou PMUS 2020-2030. Finalment, indicar que el cos normatiu tant del Pla General com del POD donen cobertura a la implementació de les mesures 19 i 20 del PMUS

Finalment, en matèria de transport públic, les accions de major rellevància contemplades en el Pla General, són:

a. En primer lloc, el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària que, en una primera fase, connectarà el centre de Palma amb l'aeroport i el sistema urbà litoral fins a Platja de Palma, preveient-se la seva extensió cap a Calvià en una fase posterior. Amb caràcter general, s'assumeixen els criteris de traçat adoptats en l'Estudi Informatiu elaborat. El projecte complet, per consegüent, té una indubtable vocació metropolitana

No obstant això, el Pla General de Palma considera necessari aprofundir en les solucions definitives a adoptar en dos trams concrets del tramvia: (a) el que discorre per les Avingudes, (b) el que discorre pel Coll d´en Rabassa i Can Pastilla, les alternatives de la qual es troben valorades oportunament en l'Estudi de Mobilitat.

Prolongar el tramvia fins a l'Hospital Son Espases no és un objectiu en si mateix, sinó que es tracta de prolongar el traçat a través del Camí dels Reis (per a facilitar l'accés a la nova manera de transport a la perifèria) i tancar l'anell fins a les Avingudes.

b. En segon lloc, el Pla General recomana que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús caracteritzada per una estructura centralista generadora de temps de pas elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat. L'objectiu d'aquesta reconfiguració és dotar a la xarxa d'una major eficiència distributiva de fluxos, argument clau per a incrementar l'atractiu d'aquest mitjà de transport enfront del motoritzat privat. Atès l'increment de quota de desplaçaments a assumir pel transport públic (des del 14,5% actual al 21%) esdevingut del canvi modal proposat, la xarxa multimodal de la ciutat -és a dir, contemplant totes les maneres: autobusos, metre, tramvia i ferrocarril- haurà de ser capaç d'absorbir un increment de la demanda del 80%, situant-se a l'entorn de 77 milions de passatgers anuals. Per a això, es necessita realitzar una sèrie de millores, que l'Estudi de Mobilitat concentra en: millorar els intervals de pas per a les àrees servides pel metre (Son Castelló. Son Sardina, UIB i Parc Bit).; i resoldre la problemàtica existent en la xarxa actual d'autobusos, implementant solucions per a aconseguir una nova configuració conformada per una sèrie de línies radials (12-14 línies) i línies circulars (4-5 línies). La Memòria Justificativa del Pla General incorpora un plànol general amb una proposta de nova xarxa que es podria utilitzar com a punt de partida per a ser analitzada amb més detall en el marc de formulació del nou PMUS 2020-2030 adaptat al model de ciutat establert en el Pla General.

La implementació dels objectius exposats permetrà modificar el comportament de la demanda de desplaçaments incentivant les maneres més sostenibles. És a dir: (a)aconseguir que la gent camini o vagi amb bicicleta per a desplaçaments de curta durada, (b) que s'usi el transport públic en desplaçaments més llargs, (c) confinar l'automòbil privat en aquells elements de la xarxa on resulti més útil.

Això implica adequar l'espai del carrer als nous requeriments, traspassant part dels desplaçaments que avui realitza el transport privat a la resta de maneres de transport i dissenyant una xarxa que faci compatible la canalització de fluxos motoritzats amb la resta de funcions. En definitiva, pensar la ciutat en claus d'intermodalitat, transforma el concepte d'espai públic. I, té raó l'al·legant en què, en aquesta transformació qualitativa, els punts de parada del transport públic han de ser accessibles, confortables i segurs per a tots els usuaris. En aquest

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sentit, serà aplicable l'article 36 de l'Ordre TMA/851/2021 que, com s'exposarà en l'apartat final d'aquesta contestació, quedarà incorporada en les Normes del Pla General i les Ordenances del POD.

2n) Sobre les grans infraestructures viàries i els projectes estratègics.
Els principis axiomàtics del Pla General són la plasmació dels objectius d'ordenació exposats en l'apartat 1.2. de la Memòria Justificativa. El Pla General, com a «projecte de ciutat», és un instrument que expressa les grans opcions futures de la ciutat concretades en l'elecció d'un determinat model urbà-territorial. L'elecció del mateix ha de sustentar-se en l'adopció d'una sèrie de principis, objectius i estratègies d'interès general que han de guiar totes les decisions que tanca la labor d'ordenació. L'explicitació d'aquests axiomes no sols és un exercici de transparència pels poders públics i representa un marc referencial per a eliminar arbitrarietats sinó, també, conforma un sistema de garantia o efectivitat: aquests criteris generals permetin dotar de complementarietat i viabilitat al Pla General en el seu conjunt, eliminant els riscos que esdevingui en un sumatori de decisions individuals inconnexes.
Entre aquests principis axiomàtics destaquen les accions destinades a millorar la integració urbana del viari de rang territorial: els "nusos del canvi" i el soterrament parcial de la Via de Cintura. La planificació de les vies de competència supramunicipal, sol realitzar-se des de criteris d'optimització del transport motoritzat. El manteniment d'aquesta funcionalitat segregadora, manifestada en les "servituds imposades" als seus marges, ha de ser qüestionada quan les condicions de l'entorn territorial han mutat significativament cap a una caracterització clarament urbana. Per això, resulta essencial promoure la correcta integració d'aquestes vies en la trama urbana i/o suburbana mitjançant un disseny que redueixi l'efecte "barrera" i permeti una millor relació transversal.
El Pla General de Palma expressa una aposta inequívoca per un "urbanisme transformacional". L'aplicació d'aquest principi a la concepció del sistema general viari, en un marc axiomàtic que tracta d'evitar l'expansió indiscriminada de la ciutat de Palma i contenir la demanda de mobilitat motoritzada, comporta prioritzar els següents principis d'ordenació:
a. Més que apostar per nous elements infraestructurals, incentivar la transformació de la xarxa primària existent per a, sense alterar la seva funció com a canalitzadora de fluxos, incloure mesures de mobilitat sostenible i millorar la conciliació amb el teixit urbà adjacent. Fomentar, per tant, el diàleg entre ciutat, mobilitat i grans infraestructures.
b. Idear operacions integrals amb l'objectiu de millorar la connectivitat de la trama urbana de condició estructural. En paraules del catedràtic d'urbanisme Javier Monclús, molts dels projectes urbans recents més destacats estan relacionats amb la integració de les infraestructures o "roadscapes". Projectes que, en definitiva, tracten de transformar autovies en avingudes contemplant, al temps, la potencial renovació del conjunt de teixits que travessen.
L'objectiu d'ordenació a emplenar amb aquesta actitud integradora és descobrir els nous atributs a assumir pels carrers a la ciutat de Palma, amb la finalitat de "compartir sense dividir". Per a certificar aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos projectuals" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural (veure plànols d'ordenació).
Però el Pla General també contempla millorar el repartiment modal de la secció transversal de determinades xarxes primàries de la ciutat com el carrer Aragó, reconfigurant-la com un eix multimodal que apaivagui l'actual protagonisme dels espais destinats al transport motoritzat privat i l'estacionament d'automòbils. L'ampliació de les plataformes per als vianants, la incorporació de carril-bici i la possible integració d'una plataforma reservada per al transport públic són aspectes d'ineludible valoració en l'ordenació a desenvolupar. El Camí del Reis també ha d'experimentar una important transformació en formar part de la xarxa bàsica de carrils bici proposada i constituir-se en el canal pel discorre l'ampliació de la xarxa tramviària plantejada, a títol indicatiu, pel Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació amb els Projectes Estratègics del Pla General, si s'analitzen detingudament, es corresponen íntegrament amb actuacions regeneratives en espais públics i/o infraestructures viàries existents. És a dir, els Projectes Estratègics són, de per si mateix, expressius de l'estratègia de regeneració que inspira el model de ciutat proposat i serveixen per a visualitzar, per la seva singularitat i simbolisme, els objectius de sostenibilitat urbana i els principis axiomàtics adoptats pel Pla General. Aquests Projectes se centren en la reconfiguració del front marítim, la integració urbana d'elements viaris primaris de la ciutat de Palma com les Avingudes, el soterrament del tram oriental de la Via de Cintura i el Corredor Ecològic del Parc dels Vies, actuació inscrita en un plànol global d'Infraestructura Verda, eina clau per a la definició de l'estructura general i orgànica del territori proposada.

3r) El protagonisme de la mobilitat activa: l'aplicació del principi de la superilla.

El model de superilletes és una directriu de planificació urbana i del transport que té per objectius: (a) recuperar l'espai públic per a les persones, (b) reduir el transport motoritzat, (c) promoure els estils de vida actius, (d) aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques, i (c) mitigar els efectes del canvi climàtic.
La implantació de superilletes és una estratègia d'ordenació que ajudarà, com a manifesta l'al·legació, a adequar l'espai urbà a les persones més vulnerables en aconseguir un repartiment modal més just. A més, permetrà aportar solucions eficaces a alguns dels problemes exposats en l'al·legació com la connexió entre Son Rapinya i Gènova mitjançant connectors verds urbans (veure pàgines 134-135 de la Memòria Justificativa)
No obstant això, tal com s'afirma en la pàgina 139 de la Memòria Justificativa del Pla General, la definició de la xarxa bàsica de superilletes inclosa en l'esquema gràfic inclòs en el Pla General té un caràcter merament indicatiu, no finalista, atès que el seu desenvolupament i identificació precisa i explícita ha de formar part de les finalitats a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat. En la revisió del PMUS s'ha d'analitzar aquelles zones urbanes en les quals implantació de la superilleta s'ha d'aplicar amb caràcter prioritari, assegurant el consens suscitant, per a això, la participació ciutadana. En tot cas, el Nou Pla General reconeix els primers espais susceptibles a desenvolupar a manera de superilletes, com és el cas dels nuclis tradicionals, Son Busquets, l'Antiga Presó, així com els entorns de centres escolars de barri, centres de salut i residències per a majors. Al temps, entre els aspectes a concretar en el PMUS 2020-2030 es troba, ineludiblement, donar solució a la localització preferencialment perimetral dels aparcaments destinats al trànsit provinent d'altres zones de la ciutat, atès que el trànsit de residents és compatible, almenys transitòriament, amb el format de coexistència a adoptar als carrers interiors de la superilleta.
Aquesta directriu d'ordenació és demostrativa que no existeix desatenció d'aquesta qüestió pel Pla General tenint en compte el nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquestes característiques que, en aquests aspectes, necessita del suport ineludible del nou PMUS. A més, cal observar que el disseny de les solucions d'implantació de la superilleta en els nuclis tradicionals i en els entorns de centres escolars ha de sotmetre's a la prèvia participació ciutadana en la qual han d'assumir un rol rellevant associacions com el Grup de Treball “Entorns Escolars Segurs” de la FAPA, l'Associació de famílies d'alumnes o l'Associació Vianants Mallorca.

4t) Sobre els aparcaments dissuasius previstos en el Pla General.
La definició d'una xarxa d'aparcaments dissuasius té com a objectiu principal afavorir l'intercanvi modal cap al transport públic. La intenció, per tant, difereix per complet del manifestat en l'al·legació en afirmar que “més pàrquing implica més infraestructura per al cotxe”.
Els aparcaments dissuasius són estacionaments situats en la perifèria de la ciutat, l'objectiu de la qual és que els conductors que pretenen accedir a la seva àrea central, aparquin en ells i continuïn el seu viatge en transport públic col·lectiu. El Pla General no proposa, com a manifesta l'entitat al·legant aparcaments dissuasius en posicions interiors de la ciutat. En tot cas, com es

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

manifesta en l'Estudi de Mobilitat, la solució més efectiva per a incentivar l'intercanvi modal en desplaçaments metropolitans és fomentar una estratègia d'aparcament dissuasiu en origen, disposant Park&Rides en les estacions ferroviàries i terminals d'autobús de l'illa. Per a convèncer als usuaris del cotxe que deixin el seu vehicle en l'origen del viatge, el seu domicili, i optin per maneres de transport col·lectiu, afavorint la sostenibilitat, s'ha de limitar l'oferta d'estacionament, en particular per als que fan viatges recurrents, per la qual cosa el nombre de places en els aparcaments dissuasius en la perifèria de la ciutat es deurà a l'objectiu de reducció de l'ús de vehicle privat en els desplaçaments.

Els aparcaments dissuasius proposats se situen al costat de bescanviadors o parades de transport, la qual cosa fomenta la intermodalitat entre les maneres col·lectives i/o no motoritzats i els privats. Aquests aparcaments tenen com a principal objectiu evitar que els vehicles privats entrin en l'ametlla central de la ciutat. Amb aquestes infraestructures es persegueix millorar la sostenibilitat de la mobilitat urbana, especialment en els moments de major intensitat de trànsit, així com en el medi ambient urbà, fomentant l'ús del transport públic col·lectiu i les maneres no motoritzades en detriment del vehicle privat per a accedir i circular per la ciutat.

La proposta del Pla General en matèria d'aparcaments dissuasius és plenament congruent amb l'explicitada en el PMUS, estenent-la als següents punts: a Son Sardina (186 places); en l'enllaç entre la carretera de Puigpunyent i el Camí del Reis (mínim de 1.000 places més les existents a Son Moix); en l'àrea de Sa Teulera (mínim 500 places); en l'entrada des de l'Autovia d'Inca (900 places); en el nus de Porto Pi (350 places); en el nus de Son Bordoy (1.500 places, realitzant un ajust de la posició del proposat en el PMUS en El Molinar); en l'entrada de la carretera de Manacor vinculada a l'Hospital Universitari de Son Llàtzer (500 places) i al nord del polígon Son Castelló vinculat a la compleció de la Ma.-30 (900 places). Com pot observar-se, la localització d'aquests punts d'intercanvi modal és congruent amb la proposta de millores d'accessos contemplada en el PDMIB en relació amb la Via Cintura. A aquestes, el Pla General incorpora dues noves ubicacions en l'Antiga Presó (200 places) i a Son Güells (500 places), vinculades a les Actuacions de Transformació Urbanística propostes en tots dos espais. El nou Pla General està habilitat per a proposar aquesta ampliació: ha de tenir-se present que el PMUS vigent (2014) té un termini de vigència de 8 anys i, d'una altra part, el nou Pla General realitza previsions per als pròxims 20 anys.

5è) Sobre les actuacions incentivadores de desplaçaments motoritzats. el cas de Ses Fontanelles. Com ja s'ha comentat en l'apartat primer de la contestació, el Pla General realitza una aposta clara i decidida per evitar la implantació de nous grans centres de concentració d'oferta comercial i d'oci pel seu contrastat impacte negatiu per al desenvolupament de polítiques de mobilitat sostenible. Un dels exemples més rellevants d'aquesta aposta ha estat evitar la materialització d'un macrocentre comercial en l'actuació de Ses Fontanelles. Cal puntualitzar que aquest àmbit ha estat desenvolupat conforme a les determinacions establertes en el PGOU vigent -ratificades pel PRI de Platja de Palma- i es troba ja urbanitzat en els seus elements bàsics en desenvolupament de les especificacions tècniques del seu Projecte d'Urbanització (aprovat el 11-05-2007), excepte pel que fa a la zona humida mereixedora de protecció per a la qual es proposa la seva reclassificació com a sòl rústic protegit. I aquesta situació urbanística constitueix un fet irrefutable que, per més rebuig que causi, no pot ser desconegut perquè condiciona qualsevol acció que es proposi en aquest sector.

Atesos aquests antecedents, el Pla General estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada per ser necessari adaptar la distribució de l'edificabilitat a les limitacions derivades del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa, aprovat pel Consell Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019). A més, es promou 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) per a millorar la relació amb la zona del parc-aiguamoll amb la zona de platja.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conclusió, aquest Pla General respecte al sector 79-03 Ses Fontanelles estableix les següents decisions:
a. atribueix la classificació de sòl rústic protegit a l'àmbit de l'aiguamoll Ses Fontanelles amb la qualificació de sistema general d'espais lliures.
b. reconeix com a sòl urbà (en procés d'execució) a la resta del sector que es troba amb la seva urbanització executada en els seus elements bàsics, pendent de recepcionar.
c. estableix el mandat de reformar l'ordenació detallada aprovada amb anterioritat, respectant l'edificabilitat atribuïda pel PRI amb les següents finalitats:
- La necessitat d'adaptar la distribució de l'edificabilitat per usos establerta en el planejament anterior a les limitacions derivades del PECMa.
- La reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl.
- Incorporar usos d'activitats econòmiques diversificades que afavoreixi la integració urbana i siguin conformes amb el criteri de mobilitat sostenible. L'ús comercial s'ajustarà a les limitacions de superfície màxima del PECMa d'aplicació. Igualment s'habilita que la reforma de l'ordenació detallada pugui incorporar l'ús residencial, sense arribar a ser dominant. Això, indubtablement, tindrà un impacte positiu en la mobilitat atreta respecte a la solució original destinada a materialitzar un macrocentre comercial.

En l'atribució de l'edificabilitat, es respecta l'establerta pel planejament anterior per al sector, donat el compliment de deures. I, en conseqüència, es manté la condició del domini públic municipal de la zona humida derivada de la cessió que es va realitzar en execució del planejament anterior que la va qualificar de sistema d'espais lliures.

6è) Sobre el nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible.
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla. (article 39 LUIB).
El desenvolupament d'aquests criteris i les mesures adoptades per a la seva consecució entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.
Per això, els aspectes relatius a la implantació de superilletes, les mesures específiques a implementar per a vianants, ciclistes o les accions de gestió de mobilitat per a col·lectius específics, per a col·legis i centres de treball apareixen reflectides en el Pla General amb caràcter orientatiu amb la finalitat que siguin confirmades i/o matisades en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

7è) Actualització de la normativa d'aplicació.
S'incorporarà en les Normes del Pla General i en les Ordenances del POD la referència a l'Ordre TFMA/851/2021. No obstant això, cal fer constar que aquesta Ordre va ser publicada en el BOE del 6 d'agost de 2021 i ha entrat en vigor el 2 de gener de 2022; és a dir, posteriorment a l'aprovació inicial del document del Pla General que va tenir lloc el 28 d'octubre de 2021.

Conclusió.
La pràctica totalitat de les qüestions plantejades en l'al·legació han estat tingudes en compte en el Pla General. Es procedirà a actualitzar la normativa d'aplicació seguint les recomanacions realitzades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23794

Síntesi.

L'al·legació sol·licita la introducció de millores en el Pla General en les següents matèries: (a) enfortir la diversificació funcional dels polígons industrials en lloc de la seva "reindustrialització", (b) promoure la millora dels seus nivells d'urbanització i de la dotació d'aparcaments públics, (c) sol·licitar millorar en la normativa del POD en matèria d'edificabilitat de la zona d'ordenança M i flexibilització en la dotació d'aparcaments privats, i (d) corregir defectes en alineacions i qualificacions de sòl heretats del PGOU vigent. Al temps, manifesta defectes en la tramitació del Pla General que sol·licita corregir.

Anàlisi.
1r) Sobre l'objectiu de la reindustrialització

El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els Polígons Industrials de Palma, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.
Com s'explica a continuació l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4. No obstant això, s'ha recordar que el PECMa (article 26) limita la flexibilitat d'usos en espais industrials en relació a l'ús comercial (que no poden superar el 30% de l'edificabilitat de la parcel·la).

És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i han ocasionat conflictes.
D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.
Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.
Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.
D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.
I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illa) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.
Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2n) Ordenació i urbanització dels Polígons.

Com pot observar-se en la Memòria Justificativa i l'Estudi de Mobilitat, el Pla General proposa una xarxa d'aparcaments dissuasius que incidirà molt positivament en la millora de la dotació en els principals polígons industrials de Palma (Son Castelló, Can Valero i Son Oms). Al temps, cal significar l'aposta que realitza el Pla General per implementar importants millores en matèria de transport públic, la qual cosa ha d'incidir en la minimització dels desplaçaments motoritzats privats per motius de treball en els polígons industrials.

La millora dels paràmetres d'urbanització de la ciutat està clarament vinculada a l'objectiu de la regeneració urbana integral que presideix la ideació del model de ciutat proposat pel Pla General. I entre les mesures a implementar, la transformació qualificada de l'espai públic i el paisatge urbà dels espais productius ocupa un lloc destacat donada la seva recurrent precarietat i marginalitat. En aquest sentit, cal fer constar que res impedeix que l'Ajuntament promogui obres de reurbanització en l'espai públic dels polígons industrials, les quals no precisen de l'habilitació expressa del Pla General. Entre aquestes obres hi hauria la possibilitat de preveure la materialització d'aparcaments públics subterranis en carrers que presentin una latitud igual o superior als 15 metres. Això complementaria l'oferta vinculada als aparcaments dissuasius explicitats en el paràgraf anterior.

3r) Incentiu del desenvolupament dels sectors implicats.

No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques, no obstant això, aquestes demandes seran dirigides al departament municipal competent. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta ser l'instrument adequat.

En conclusió, no han de sol·licitar-se al Pla General la presa de decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sinó a la gestió municipal, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4t) En relació a la normativa del POD.

1. Regulació normativa de les zones M excessivament restrictiva.

a. Ja s'ha explicat que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

No obstant això, no es pot obviar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.

És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i aquesta àmplia compatibilitat en zones pròximes a àrees residencials ha ocasionat conflictes que és necessari evitar, impedint la implantació de les activitats més molestes.

b. El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d

No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

c. La proposta d'admetre increments d'edificabilitat fins al 50%, respecte de la màxima de la zona d'ordenança, en les actuacions de dotació s'admet en parcel·les que, per si soles, o en agregació amb les confrontants de l'illeta en la qual estigui emplaçada, aconsegueixi una superfície superior a 5.000 m². Es tracta d'una superfície raonable per a poder desenvolupar els objectius conjunts de diversificació funcional i millora dotacional vinculada a l'increment d'aprofitament proposat els quals, en superfícies menors quedarien clarament desvirtuats. La formulació del Pla Especial esdevé obligada ja que l'increment d'aprofitament admès implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista expressament en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques.

La formulació de l'Avanç no ho és per a tots i cadascun dels Plans Especials, sinó la formulació d'un únic Avanç que estableixi les solucions generals i possibiliti la coordinació dels diferents Plans Especials que puguin formular-se. La formulació de l'Avanç permetrà a l'Ajuntament decidir de manera justificada sobre l'admissibilitat o rebuig de les propostes de Pla Especial que han de presentar-se.

Igualment, les zones del Polígon aptes per al desenvolupament d'actuacions de dotació són: (a) les parcel·les que es troben en el perímetre definit per carrer Gremi de Fusters al nord, carrer Gremi de Boneters al sud, carrer Setze de Juliol a l'oest i Gremi de Tintorers a l'est; (b) les parcel·les que donin enfront del Torrent Na Bàrbara; (c) les parcel·les que donen enfront del carrer Gran Via Asima, fins i tot si es troben fora del perímetre anteriorment definit; (d) les parcel·les confrontants amb el traçat del tren de Sóller.

2. Flexibilització de l'ús d'aparcament.

L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

5è) Sobre els defectes en la tramitació del Pla General.

Respecte a aquesta qüestió és necessari expressar el següent:

La LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 *LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al *document que només és una versió preliminar o d'avanç)*

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(2. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.
0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ
B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general."

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es va veure alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, "que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).

Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració de DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

6è) Error d'alineació i qualificació de sòl que arrossega el Pla General.

Es manifesta disconformitat amb la qualificació com a sòl de viari i aparcament públic, a part de l'illeta cadastral 20395, argumentant que es tracta de sòls privats. S'argumenta que es tracta d'un error de qualificació del POD en mantenir la qualificació establerta per a aquests sòls pel planejament vigent.

En relació a la travessia Ferrers (o travessia Gran Via Asima) s'acredita l'existència de xarxes de serveis i infraestructura pública (proveïment, sanejament, pluvials, enllumenat, acerat…) que serveixen a les naus i instal·lacions al qual donen front. La consideració com a privat d'aquest vial (travessia de Gran Via Asima) suposaria que nombroses parcel·les i subdivisions parcel·làries que donen enfront d'aquest viari, no complirien amb la condició de solar establerta en el planejament si el mateix té la consideració d'espai lliure privat. Per tot això ha de ser descartada l'adscripció al sòl privat d'aquest vial, ja urbanitzat. Per tant, aquest vial ha de mantenir el destí públic ja reconegut pel PGOU 1998 per ser necessari per a mantenir la condició de solar de les parcel·les a les quals serveix. I a pesar que formalment mantingui la titularitat privada, està executat i obert a l'ús públic i, a més, compta amb xarxes d'infraestructures públiques; per això, de fet, en l'actualitat està sent destinat a l'ús general, sent mantingut per l'Administració pública per considerar-lo recepcionat.

En relació a l'aparcament localitzat al sud de la parcel·la, el POD aprovat inicialment ha assenyalat la qualificació de viari, tal com assenyala l'al·legació, mantenint la qualificació establerta pel planejament vigent (PGOU). No obstant això, és cert que els terrenys de l'aparcament són de titularitat privada, per la qual cosa es procedirà a una qualificació d'espai lliure privat en el qual s'admet l'ús d'aparcament.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referent a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament que s'indica en l'apartat 6è)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23817

Síntesi

La present al·legació realitza un conjunt d'objeccions a l'ordenació urbanística establerta en els documents del Pla General i el POD afectant diverses matèries. L'anàlisi efectuada contesta a aquestes objeccions seguint l'ordre dels apartats en els quals ha quedat estructurat l'escrit d'al·legacions.

Anàlisi

1a) Sobre la necessitat d'elaborar un nou Avanç.

L'acord adoptat per l'Ajuntament de Palma respecte del PG i POD és el d'aprovació inicial i la legislació autonòmica tampoc exigeix cap repetició del tràmit de suggeriments pel fet que el document d'aprovació inicial incorporés alteracions substancials respecte del document d'Avanç. En efecte, la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública.

682

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana. En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat. En el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general."

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es va veure alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, "que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).

Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020). Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració de DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

2n) Sobre incongruències en els textos en castellà i català

En un document tècnic i normatiu de més 2.000 pàgines sens dubte existeixen errors de traducció. En la següent fase s'esmenaran. No obstant això, els errors de traducció també apareixen ordinàriament en les lleis en els quals els textos en castellà no coincideixin exactament amb el català; si la divergència és greu, apareix el remei de la correcció d'error posterior.

Igualment, es té present la regulació del Decret 49/2018, de 21 de desembre, sobre l'ús de les llengües oficials en l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

3r) Discrepa en el càlcul poblacional que serveix de base per a les previsions de creixement.

Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

a. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materialitzable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació l'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística identificades en el sòl urbà de Palma. La metodologia per a determinar la màxima capacitat residencial de les ZOUs es descriu en la Memòria: "per a calcular la capacitat màxima de població, es parteix de la dada de la població existent (per consulta a les dades del Departament de Població), s'aporta la dada del nombre d'habitatges existents (per consulta a Cadastre), i es calcula el nombre de nous habitatges resultants d'actuacions de transformació, de nous habitatges possibles en solars vacants i fins i tot la capacitat teòrica de nous habitatges en parcel·les edificades de manera ineficient (que previsiblement puguin substituir i aprofitar millor la densitat fixada); aquests valors permeten calcular la capacitat de nous habitatges; i d'aquesta dada, calcular directament la nova població teòrica que pot allotjar-se en elles."

b. l'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

c. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

4t) Sobre l'urbanisme a la carta de la CCCHPU.

L'existència de la Comissió del Centre Històric, no constitueix una forma de "urbanisme a la carta" que deixa obert a criteris subjectius el que es pot fer. Les Comissions, a més de la de Centre Històric, contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què "el que es pugui fer es faci bé" exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn. En aquest sentit, es precisa d'un òrgan de tècnic, compost de professionals diversos, que permeti concretar en el cas concret l'aplicació de conceptes formulats de manera oberta. En tot cas, les decisions d'aquests òrgans han d'estar fonamentades en les normes del propi Pla.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

5è) Considera la Norma 3.1.3 PG contrària a l'article 129 LUIB.

La Norma 3.1.3 del Pla General s'ajusta a la regulació de l'article 129.2.a) de la LUIB sobre el règim de fora d'ordenació. També és un supòsit de fora d'ordenació les edificacions quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament, com les afectades pel sistema viari i situades en la zona de protecció i les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics.

Fins i tot en el supòsit que les edificacions estiguessin construïdes legalment amb llicència, en el cas que quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament per decisió del planejament, es constitueix com un supòsit de fora d'ordenació, de conformitat amb la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

regulació de l'apartat 2.a) de l'article 129 de la LUIB. És la interpretació que es fa en l'al·legació la que no s'ajusta al règim d'aquest apartat 2.a) de la llei.

6è) Incongruències en l'aplicació de l'article 68.8 RGLOUS i article 47 LUIB respecte a la memòria de viabilitat econòmica.

S'argumenta que la Memòria de Viabilitat Econòmica no s'ajusta a l'apartat 8 de l'article 68 del Reglament de la LOUS. I que analitzada la modificació que es realitza en diverses ARUS i unitats d'execució, pot veure's que es produeix una enorme variació de càrregues i aprofitaments

En aquesta al·legació es transcriu l'apartat 8 de l'article 68 del RGLOUS, que estableix que "l'assignació de coeficients a les diferents zones i sectors o àmbits haurà de ser raonada, exposant-se les motivacions que han donat lloc a aquesta determinació. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat. En l'assignació de l'aprofitament als diferents sectors o àmbits del pla general, haurà d'acreditar-se que no es produeix una ruptura del principi d'igualtat ni del principi d'homogeneïtat".

En l'al·legació s'argumenta que no es respecta el principi d'igualtat i d'homogeneïtat.

En relació a aquesta qüestió el primer que cal indicar és que en aquesta al·legació es fa referència en el seu enunciat a l'article 47 de la LUIB, però no es transcriu en suport del posicionament que es fa (a diferència de la transcripció que fa de l'article 68.8 del RGLOUS). La raó d'aquesta absència és senzilla, el principi d'igualtat es predica en la nova llei dins de cada àrea de repartiment (en fase de planejament) i posteriorment en fase d'execució, dins de cada unitat d'actuació. En efecte, en fase de planejament es fa el càlcul de l'aprofitament mitjà de cadascuna de les àrees de repartiment en què s'integren les actuacions de transformació.

I en relació amb la primera qüestió cal indicar que la LUIB estableix com a criteri que cada àmbit de transformació de sòl urbà (i, en el seu cas, els terrenys de sistemes generals adscrits), constitueix una àrea de repartiment independent. Així es dedueix amb claredat de l'article 29.2. c) de la LUIB, que en referir-se a la cessió de l'aprofitament en concepte de plusvàlues aclareix que el percentatge s'aplica a l'aprofitament urbanística de cada actuació ("Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comportin les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3").

Per part seva, en sòl urbanitzable, l'àrea de repartiment està constituït pel sector (més els sistemes generals adscrits) o bé, per diversos sectors que conformen una àrea de repartiment multisectorial. Per això, l'article 30.2.b) es refereix a la cessió en els següents termes: "b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament mig corresponent al sector o, en el seu cas, a l'àmbit multisectorial en el qual el planejament l'hagués integrat."

La raó que en sòl urbà cada àmbit de transformació sigui una àrea de repartiment obeeix al fet que en aquest cas s'intervé a la ciutat existent, ordinàriament en sòl urbanitzat, per la qual cosa no poden establir-se àmbits de distribució d'aprofitaments interterritorials.

No obstant això, en sòl urbanitzable, encara que és possible la delimitació multisectorial, la preferència de la LUIB és per la delimitació uni-sectorial (sector més sistemes generals adscrits) per a conformar cada àrea de repartiment. Així es dedueix de l'article 37.d) de la LUIB, en disposar que al Pla General li correspon: "d) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta, de l'adscripció, en el seu cas, de sòls destinats (...), homogeneïtzats segons els seus valors relatius (...). En el sòl

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

urbanitzable, els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o àrees de repartiment, es delimitaran preferentment per a cadascun dels sectors, i podran incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície de sòls de sistemes generals que es considerin adequats funcional i econòmicament, en funció del resultat de la preceptiva memòria de viabilitat econòmica"

Doncs bé, el PG en el seu document d'aprovació inicial ha seguit els referits mandats de la LUIB: cada actuació de transformació en sòl urbà constitueix una àrea de repartiment; i en sòl urbanitzable, amb caràcter preferent cada sector constitueix una àrea de repartiment (amb els sistemes generals que corresponen per a complir la Norma 9 del PTIM dins del sector o adscrits) i només en un cas, s'ha formulat una àrea de repartiment multisectorial per a assegurar el compliment de la Norma 9 del PTIM (20% de superfície de sistemes generals en sectors de creixement), quan no podien complir aquesta determinació amb sistemes generals en el seu interior o confrontants.

Per tant, la LUIB no estableix el principi d'igualtat d'aprofitaments en trencar en sòl urbanitzable amb la determinació de l'aprofitament mitjà per quadrienni, sinó que prefereix que cada sector sigui una àrea de repartiment independent, excepte excepcions justificades com les expressades.

Doncs bé, l'article 24 de la LUIB en els seus apartats 5 i 6 determina com ha de realitzar-se el càlcul d'aprofitaments i l'atribució de coeficients de ponderació.

Per tant, per a verificar la igualtat i homogeneïtat no pot recórrer-se a la simple comparació dels índexs d'Aprofitaments Mitjans de les diverses àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial, com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic característic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant (característica), entre els diversos àmbits de les actuacions de transformació. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.

D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor de repercussió que valora un metre quadrat d'edificabilitat d'aquest ús majoritari en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat; establert el valor de la unitat s'atribueix per comparació econòmica (valori repercussió) la resta de coeficients de ponderació.

D'aquesta manera, que imposa l'article 24 de la LUIB s'han realitzat els càlculs d'aprofitament i atribució de coeficients de ponderació en el si de cada àmbit d'actuació de transformació i, per tant, de l'àrea de repartiment.

Ha de significar-se que no tots els àmbits de desenvolupament tenen igual atribució d'edificabilitat ni distribució d'usos. El territori és molt divers, tenint capacitats de transformació específiques en funció dels condicionants que es presenten (ambientals, servitud de protecció del domini públic natural, d'infraestructura, presència de riscos etc). El PG en les diferents zones territorials ha pretès atribuir uns criteris generals d'ordenació per a cada àmbit de transformació que s'integren en la zona. És a dir, en les zones d'eixample de ponent, les decisions sobre

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

edificabilitat, densitat i distribució d'usos són idèntiques. En canvi, existeixen zones amb menors capacitats d'intensitat per la presència d'elements naturals rellevants (Sector Son Puigdorfila); en altres zones, per incidència de la servitud acústica de l'aeroport, l'ús residencial no és possible implantar (pel que no pot establir-se determinacions idèntiques a sectors que estant en la mateixa àrea de Platja de Palma no tenen aquesta limitació).

D'una altra part, el Pla ha establert uns criteris ponderats del percentatge de reserva d'habitatge protegit en funció de la densitat de cada sector i actuació de transformació.

En tot cas, en la següent fase s'intentarà establir en la Memòria dels Estudis Econòmics uns coeficients universals que permeti la comparació dels aprofitament mitjans entre les diverses actuacions del sòl urbanitzable en termes de rendibilitat; aquesta anàlisi servirà per a realitzar un ajust en l'atribució de costos d'execució d'infraestructures generals i de sistemes generals a les diverses actuacions, establint majors deures vinculats a aquells sectors que tinguin major rendibilitat comparada. Evidentment, el càlcul de l'aprofitament mitjà per a cada sector en les fitxes i determinacions del Pla es realitzarà referint l'aprofitament en cada àmbit referit a l'ús característic, tal com exigeix l'article 24 de la LUIB.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

7è) Sobre la coherència econòmica del Pla

Per a la redacció de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari ordinari un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

D'una altra part, no pot oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Igualment es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

8è) Planificació i periodificació de les ARUs i urbanitzables. Penalització de l'avanç de tramitacions

La programació proposada en el Pla General expressada en escenaris de prioritat alta i mitjana no significa, en absolut, retardar els desenvolupaments urbanístics. Es tracta de "adequar el disseny espacial del model de ciutat a la programació temporal prevista per a la seva materialització" garantint que, al llarg de la vigència del Pla, l'execució progressiva i seqüencial d'aquest model de ciutat no produeixi les distorsions que causaria un avançament injustificat en el desenvolupament de determinades actuacions. En matèria de planejament urbà "l'ordre dels factors altera el producte". Això significa, per exemple, que la seqüència en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable ha de garantir, en tot moment, el compliment del principi de continuïtat explicitat en la Memòria Justificativa del Pla General a més de certificar el seu eficaç acoblament a l'obtenció i execució dels sistemes generals que els serviran de suport estructurant.

Però, al temps, una programació temporal exhaustiva i explícita de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General, podria ocasionar una excessiva rigidesa, desnaturalitzant la flexibilitat demandada al nivell de resolució exigible a un instrument de planificació d'aquest abast territorial. Per això, l'escenari de prioritat mitjana, que abasta el segon, tercer i quart quadrienni, es concep, precisament, perquè el govern municipal, legítimament, adapti i concreti la programació d'actuacions a la política urbanística a impulsar en cada període quadriennal, atesos els requeriments sobrevinguts que poguessin anar sorgint, que solen derivar de consideracions de tipus econòmic. I això, òbviament, sense deixar desabastides les demandes de la població de Palma en matèria d'habitatge o el desenvolupament econòmic en termes de competitivitat i sostenibilitat.

D'una altra part, la Norma 1.3.2 del nou Pla General estableix un criteri de flexibilitat perquè la programació de pugui anar adaptant cada 4 anys. En concret s'estableix: que "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, conforme al procediment disposat en l'article 38.2 de la LUIB.

Finalment, significar l'aposta del Pla General per prioritzar temporalment el desenvolupament de les actuacions de sòl urbà. Així, es troben programades en prioritat alta: (a) totes les ARIs, excepte CLH i Via de Cintura que, per la seva complexitat i/o necessària coordinació interadministrativa, se situen fora de programa, (b) A més de les ARU transitòries (que han iniciat el seu desenvolupament i, per consegüent, no procedeix programar des del pla general), el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

61,54% de les propostes ex novo en el POD, i (c) el 86% de les actuacions de dotació. A això cal unir 8 dels 20 sectors de sòl urbanitzable contemplats en el Pla General, els quals contenen un total de 2.704 habitatges; és a dir, el 28% de les totals en aquesta classe de sòl. Cal concloure que, amb aquesta important priorització en el primer quadrienni, no hi haurà cap manca d'oferta màximament si, a més, s'integren en ella les 9.438 habitatges a materialitzar en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística, la quals no precisen l'activació de cap desenvolupament urbanístic.

D'una altra part, no existeix una suspensió de l'activitat de gestió de les ARUs de dos anys com pretén concloure l'al·legació. Únicament, el que existeix és una previsió que la implantació d'habitatges en les ARUs, trigarà dos anys, preveient que els 2 primers anys es correspon amb tasques de gestió administrativa i d'execució de l'obra urbanitzadora. Però res impedeix que l'edificació pugui realitzar-se de manera simultània a la urbanització amb les garanties oportunes.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

9è) Sobre l'al·legació de sostracció del sòl rústic de Palma als seus ciutadans.

El Pla General ha optat per admetre exclusivament la implantació de nous habitatges unifamiliars en sòl rústic que siguin vinculades a explotacions agropecuàries; això, permet la preservació dels valors intrínsecs del sòl rural, evitant la seva desvirtuació amb la implantació indiscriminada d'edificacions residencials i, d'una altra part, permet enfortir la proposta de creació del Parc Agrari.

D'un altre costat, la possibilitat que, en una parcel·la es pugui autoritzar un habitatge vinculat, únicament pot justificar-se en parcel·les de gran grandària. Ha de tenir-se present que en l'actualitat totes les parcel·les agràries del municipi es troben a crono-distància inferior a 30 minuts del sòl urbà, cosa que significa que pot explicar-se amb una residència en el sòl urbà prop de l'explotació agrària. La possibilitat d'autoritzar habitatge de nova construcció en parcel·les de sòl rústic de superfície petita el que provoca és incentivar la compra de terrenys per a fins no agraris, provocant una alça dels preus dels terrenys de sòl rústic.

Les superfícies mínimes establertes en el POD han partit del PGOU 1998 que estableix una parcel·la mínima per a habitatge en la Subzona agrícola-ramadera de 10 hectàrea i de 20 hectàrees en Zona d'Interès Paisatgístic. No obstant això, el POD procedeix a una harmonització de les diferents subcategories que en el planejament vigent integren el sòl rústic comú.

Amb caràcter general s'adopta la superfície de 10 hectàrees; per al sòl rústic comú; no obstant això, es reconeix en una part de la AIA, la subzona de 4 hectàrees també establerta en el PGOU 1998 per a parcel·les localitzades en la zona de Llevant i altres àrees servides per la xarxa de síquies (que històricament han originat explotacions de menor grandària).

En canvi, es disposen les 20 hectàrees en sòl rústic protegit per a implantar un habitatge perquè aquesta limitació de 20 hectàrees durant la vigència del PGOU 1998 ha funcionat bé per als àmbits amb valors paisatgístics permetent la preservació dels mateixos i, per això, s'apliquen ara a les ARIP i ZIP del nou planejament general.

Amb l'establiment de les superfícies per a poder edificar un habitatge es responen a un dels greus problemes que ha tingut l'activitat agrària en el municipi com ha estat la pèrdua progressiva de sòl productiu rural per a per a la seva apropiació sistemàtica per a activitats

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

alienes a l'activitat agropecuària: sigui finques per a destinar-les estades turístiques, autoritzacions d'interès general per a activitats industrials o per a equipaments.

En efecte en l'adopció de les superfícies mínimes per a poder edificar que proposa el POD s'han tingut present les dades de la Memòria d'Informació en el qual es posa relleu que en poc menys de 20 anys, el municipi de Palma, ha perdut unes 275 explotacions agràries, quedant només 420 explotacions. La superfície agrària utilitzable es distribueix en: 4.997,67 ha són terres dedicades a cultius de secà; 1.033 ha són de regadiu; 349,00 ha són cultius sota plàstics; 140,07 ha són superfícies forestals o improductives. Aquestes xifres són similars a les que resulta de la grandària mitjana per explotació agrícola d'Illes Balears que segons el Cens Agrari de 2020 és de 16,91 hectàrees.

En definitiva, les superfícies adoptades responen a l'objectiu de mantenir els valors del suport territorial i l'estructura parcel·lària actual, sense incentivar la segregació per a fins no agraris.

D'altra banda, la regulació de les APR de l'article 6.2.7 de les ordenances del POD remet a l'establerta en la Norma 7.3.8. del Pla General Estructural devent, en tot cas, donar compliment a les disposicions establertes en la legislació i planificació territorial, sectorial i mediambiental vigent. Les cauteles en relació amb l'admissió de noves edificacions en aquests sòls han de redoblar-se per a evitar afeccions indesitjades i garantir un correcte funcionament de la seva dinàmica natural donada la seva influència en el funcionament dels processos ecològics de la matriu biofísica.

Ha d'entendre's que, amb aquesta regulació, més que sostreure el sòl rústic als ciutadans de Palma s'està aconseguint tot el contrari. En promoure la seva preservació activa es garanteix la conservació dels valors naturals de la matriu agroforestal i el manteniment del caràcter del paisatge agrari perpetuant el seu gaudi per la ciutadania de Palma. Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

10) Sòls amb fort pendent.

El sol·licitat en l'al·legació es troba resolt en l'apartat 3 de l'article 3.2.10 i ratificat en l'apartat 5 de l'article 3.3.3. Tots dos apartats regulen que quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació del Pla General anterior, terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals. No obstant això, la persona interessada podrà aportar aixecament topogràfic subscrit per tècnic competent, per a la seva consideració per l'Ajuntament a l'efecte de la determinació de la cota natural. Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

11) Indefinició gràfica suficient del nou PGOU.

En relació amb el manifestat en l'al·legació cal realitzar una distinció entre dos supòsits. En el cas del sòl urbà d'ordenació directa (tant el no sotmès a actuacions de transformació urbanística com el d'aquelles actuacions ordenades detalladament pel POD) el document del POD estableix una definició completa de les alineacions. En tot cas, en la següent versió del POD es realitzarà una revisió de la documentació gràfica per a esmenar aquelles possibles deficiències que s'hagin detectat. En relació amb les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable l'ordenació detallada del qual es remet a la formulació dels preceptius instruments de planejament de desenvolupament, seran aquests els que hauran de realitzar la concreció gràfica a la qual al·ludeix l'al·legació en relació amb la carrers i trames viàries. La documentació gràfica

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del Pla General s'ha restringit a representar gràficament els elements pertanyents a l'ordenació estructural i a indicar el traçat vinculant d'aquells viaris pertanyents al sistema local que s'entenen necessaris per a garantir una adequada integració de l'actuació urbanística amb el seu context.

Finalment, fer constar la improcedència de definir alineacions en el sòl rústic, concepte d'ordenació urbanística que no és aplicable en aquesta classe de sòl. En el sòl rústic, enfront de carrers i alineacions, existeixen camins i fites de finques. No aconsegueix entendre's el sentit del sol·licitat en l'al·legació ja que, com regula l'article 36.3 de la LUIB en el sòl rústic, el pla general tindrà com a objecte preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà establint, en el seu cas, les corresponents mesures de protecció, identificant les dues categories bàsiques de sòl rústic comú i de sòl rústic protegit. Al temps, en compliment de l'article 37 h) de la LUIB, el Pla General establirà la normativa general per a les dues categories bàsiques de sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient, la naturalesa i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, en el seu cas, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.

Per la seva part el POD, en aplicació de l'article 42.3 de la LUIB haurà de contenir les següents determinacions.

a. Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants pels valors que s'acreditin, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics la singularitat dels quals aconselli la seva protecció.

b. Les mesures per a millorar el desenvolupament de l'activitat agrària, a partir d'una anàlisi de la situació.

c. La prevenció de riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.

d. Les característiques tipològiques, morfològiques, estètiques i constructives a les quals se subjectaran les edificacions que es puguin implantar en aquesta classe de sòl. Es definiran com a mínim les condicions de volumetria, dimensionament i tractament dels espais buits no ocupats per l'edificació, tractament de façanes i solucions de coberta, així com materials i acabats admesos.

e. La regulació detallada de les condicions i els usos de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica.

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

g. La delimitació dels nuclis rurals i l'establiment de l'ordenació detallada i d'altres determinacions en virtut del que regula l'article 26 de la present llei.

A tot l'exposat en els paràgrafs precedents donen complerta resposta el Pla General i el POD. Com pot observar-se, no hi ha en la LUIB cap referència a l'establiment d'alineacions i rasants en el sòl rústic.

Per tant, es proposa desestimar parcialment l'al·legació en aquest apartat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

12) Reducció d'edificabilitats i ocupació en zona d'ordenança i2a i petició d'augment d'edificabilitat en el sòl urbà.

En primer lloc, manifestar que el POD ha mantingut inalterades les condicions de la zona d'ordenança I2a heretades del PRI Platja de Palma, precisament per a no causar noves situacions d'inadequació. Aquest criteri de manteniment íntegre de les condicions d'edificació, parcel·lació i ús ha estat adoptat, de forma generalitzada, en totes les zones d'ordenança del sòl urbà, tant les del PRI com les del PGOU 98. Per consegüent, les inadequacions existents en edificacions ja materialitzades continuaran mantenint tal situació.

En segon lloc, significar que l'increment de l'aprofitament en el sòl urbà no pot ser, com planteja l'al·legació, generalitzat i indiscriminat ja que ha de venir obligatòriament compensat per millores dotacionals proporcionals a aquest. I aquest supòsit es correspon amb una mena d'actuació de transformació urbanística en sòl urbà denominada "actuació de dotació". Segons s'estableix en l'Exposició de Motius de la LUIB les actuacions de dotació tenen per objecte garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i dotacions públiques en l'evolució del sòl urbà, amb la finalitat d'evitar els anteriors creixements amb dèficits dotacionals que, lamentablement, es venien produint a la ciutat consolidada. En aquest sentit, la tècnica comporta que qualsevol increment d'aprofitament que s'atribueixi a una o diverses parcel·les edificables en el sòl urbà en relació amb el que s'estableix pel planejament anterior, comportarà la previsió d'una reserva de sòls dotacionals públics que satisfacin les demandes socials derivades dels nous o les noves habitants o persones usuàries generades per aquest increment d'aprofitament, i queden vinculades a la gestió conjunta, tant de les parcel·les edificables com de les dotacionals públiques.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

13) Modificacions en planejaments que porten temps en tramitació o fins i tot tenen aprovació definitiva.

No existeix cap abús del "ius variandi" al qual es refereix l'al·legació. Les actuacions identificades no compten amb la seva ordenació detallada aprovada definitivament. Si aquest hagués estat el cas s'haguessin assumit, categoritzant-les com a Actuacions Transitòries.

El Pla General i el POD, atesos els nous criteris i objectius d'ordenació i els principis axiomàtics adoptats per a la definició del nou model de ciutat ha decidit introduir millores en l'ordenació de determinades actuacions de transformació urbanística previstes en el PGOU del 98 no desenvolupades, entre les quals es troben les exposades en l'al·legació. Els objectius d'ordenació i les determinacions urbanístiques a desenvolupar en cadascuna d'elles apareixen reflectides en les corresponents Fitxes de Planejament i Gestió. En el cas d'Establiments les millores introduïdes en la nova ordenació són evidents en matèria de dotacions de proximitat. A més, s'han adoptat nous criteris d'ordenació tendents a mantenir les constants vitals d'aquest nucli tradicional, incidint especialment a dissenyar un nou sistema d'accessibilitat recolzat en la xarxa de camins rurals existent minimitzant, amb això, la introducció de noves xarxes viàries que impactin en la morfologia original d'aquest nucli. En el cas del ARU de Vistalegre, la nova ordenació evita la inedificabilitat del sòl residencial -previst en el PGOU del 98- localitzat en els marges de la Ma.-1 resolent la possibilitat de materialitzar els aprofitaments plantejats en congruència amb el manteniment dels valors forestals existents. Finalment, en el cas del ARU 44-05 de Son Sardina, l'objectiu del nou Pla General és conformar una àrea de centralitat local que millori la monofuncionalitat del sector meridional d'aquest nucli de població. L'ARU 44-01

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

es desclassifica parcialment per la seva condició de "fals urbà" en aplicació de la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB i l'article 2 del Decret llei 9/2020

No obstant això, com a resultat de l'examen realitzat a l'ordenació urbanística del Pla General i el POD aprovats inicialment en el procés d'exposició pública, es procedirà a introduir correccions puntuals en algunes de les actuacions de renovació urbana propostes, ateses les al·legacions presentades per les persones i entitats interessades.

Finalment, tornar a insistir que la fase d'avanç del pla general no ha estat defugida remetent-nos, per a verificar aquesta afirmació, a la justificació exposada en l'apartat primer de la present contestació.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat, sense perjudici d'incorporar les alteracions puntuals en la millora de l'ordenació de Vista Alegre i en el sòl urbà de Son Sardina.

14) Construcció d'habitatges unifamiliars en dues altures i no limitació de ARM a 3 metres.

En relació amb la regulació de l'altura màxima admissible en habitatges unifamiliars en sòl rústic, es proposa modificar la redacció actual adaptant la regulació de l'article 6.1.5 per a possibilitar la construcció de dues plantes per a evitar ocupar superfície cultivable.

Per tant, es proposa acceptar l'al·legació en aquest apartat.

15) La generalització d'un ús comercial (reserva del 60%) no necessari en eixos d'activitat

Els "eixos d'activitat" suposa una innovació del POD en la regulació actual dels usos en les zones d'ordenances d'ús residencial, amb la finalitat d'aconseguir una ciutat més complexa i de major mixticidad, enfortint l'activitat econòmica en zones residencials el que és congruent amb el principi de proximitat i diversificació urbana i. en última instància, és un criteri congruent amb l'objectiu de la mobilitat sostenible.

En efecte, l'enfortiment del comerç de proximitat és un dels principals eixos rectors de l'ordenació establerta en el sòl urbà pel Pla General amb la finalitat de generar una "ciutat de distàncies curtes" que, al temps, contribueixi positivament en la incentivació dels desplaçaments no motoritzats i la mobilitat activa. Per a això, s'ha considerat especialment convenient identificar determinats eixos urbans en els marges dels quals es desenvolupen tipologies plurifamiliars aptes per a promoure la materialització en les seves plantes baixes d'usos terciari-comercials compatibles amb l'habitatge. Amb això, complementàriament, el Pla General realitza una aposta decidida per evitar la implantació de nous grans centres de concentració d'oferta comercial i d'oci pel seu contrastat impacte negatiu per al desenvolupament de polítiques de mobilitat sostenible. Aquest eix rector queda reforçat amb la directriu, a desenvolupar pel nou PMUS, d'implantar la superilleta com a fórmula d'organització de la mobilitat tendent a recuperar l'espai del carrer per a la ciutadania minimitzant, amb això, el domini que, en l'actualitat, exerceix l'automòbil privat en la major part dels carrers de Palma.

La iniciativa dels eixos d'activitat es tradueix, en el document aprovat inicialment del POD, en l'obligació d'implantar usos d'activitats econòmiques compatibles en el 60% de l'edificabilitat de les plantes baixes en parcel·les amb qualificació d'ús residencial plurifamiliar (A, B, D, E, G, H o F0) i, a més tingui atribuïda pel planejament més de quatre plantes d'altura. Per això, no s'aplica a parcel·les amb qualificació d'habitatge unifamiliar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, resultat del procés de participació ciutadana, s'arriba a la conclusió que l'exigència de destinar el 60% de l'edificabilitat de les plantes baixes a usos no residencials (en parcel·les l'altura indicada) només pot ser aplicada en tipologies plurifamiliars alineades a vial i no en tipologies aïllades (zona d'ordenació de l'edificació de regulació de parcel·les). Per això, es proposa modificar la redacció de l'apartat 11 de l'article 2.2.3 del POD en aquest sentit, eliminant la zona d'ordenances E.

Es valorarà la possibilitat d'admetre la transformació a ús residencial de locals comercials existents buits i infrautilitzats, sempre que es destini a habitatge social. No obstant això, cal advertir que un dels objectius principals del Pla General, com s'ha comentat, és erradicar "l'urbanisme d'un sol ús". Per a això, és necessari evitar la monofuncionalitat dels barris residencials de Palma és transcendental i no pot ser desnaturalitzada per una acceptació indiscriminada d'aquesta requalificació d'usos comercials a residencials. Caldrà estudiar aquesta possibilitat per a la seva admissió de manera puntual i selectiva en determinades zones de la ciutat.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

16) Limitació d'ús en els Polígons de Palma.

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els Polígons Industrials de Palma, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.
S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.
No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i aquesta àmplia compatibilitat, en zones pròximes a àrees residencials, ha ocasionat conflictes que és necessari evitar, impedint la implantació de les activitats més molestes.
D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.
Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.
D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.
I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illa) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.
Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

Finalment, com ha quedat exposat anteriorment, el Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d

No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat, sense perjudici de la millora de l'edificabilitat de la zona M3.

17) Excessiva intervenció en els Nuclis Rurals.

699

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No existeix una excessiva intervenció en els nuclis rurals, sinó que sent una categoria especial del sòl rústic i que, en realitat, suposa una excepció del seu règim ordinari (perquè no són edificacions vinculades a l'explotació agrària) i el que la llei exigeix és que el PG i el POD estableixin unes condicions d'edificació que evitin la seva transformació i passin a ser assentaments urbans.

Els nuclis rurals constitueixen una categoria especial de sòl rústic que reconeix determinats assentaments d'edificacions agrupades de caràcter predominantment residencial. El seu reconeixement ha de restringir-se al perímetre de l'àmbit ocupat per edificacions de manera que quedi impedit, segons disposa l'apartat 1 de l'article 26 de la LUIB, qualsevol creixement perifèric futur.

La regulació dels nuclis rurals es troba incorporada en el capítol V del Títol VII de les Normes del Pla General. En tot cas, cal fer constar que, segons regula l'article 26 de la LUIB, les condicions d'edificació dels nuclis rurals no podran superar l'edificabilitat mitjana de les edificacions existents ni un nombre de plantes superior a planta baixa i un pis. Per tant, són limitacions que vénen ja establertes en la pròpia llei, que el planejament no pot desconèixer.

D'una altra part, cal aclarir que la Norma 7.3.8 apartat 3.2 del PG aprovat inicialment, no estableix la prohibició genèrica de les edificacions en les APR, sinó la prohibició d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.

Aquesta és una prohibició que efectivament ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. Però això, no ho fa una norma innecessària. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions no permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la. Si la legislació vigent s'altera referent a això, i l'Ajuntament considera oportú que en zones de riscos i baix determinades condicions es pogués autoritzar determinats usos i construccions, no seria necessari realitzar una revisió del Pla sinó una simple modificació d'aquest.

En qualsevol cas, la tendència de la legislació urbanística, ambiental i sectorial és de limitar o prohibir la implantació de noves edificacions en zones de riscos, especialment en àrees del sòl en situació bàsica de sòl rural.

Com ja s'ha comentat, els nuclis rurals són una categoria especial del sòl rústic, però fins i tot sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació de APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establerts per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.

Però la prohibició de la implantació de nous habitatges en NR que, al temps, es trobin en APR no és contradictòria amb la regulació de l'apartat 7 de l'article 6.4.1, apartat 7 del POD per als nuclis rurals ("que en les zones de riscos, es disposarà obligatòriament de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous"), perquè el que es prohibeix és la construcció de nous habitatges no d'edificacions auxiliars o destinades a altres usos admesos. No obstant això, es realitzarà es perfeccionarà la redacció d'aquest apartat 7 per a evitar dubtes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment, indicar que l'establiment d'una parcel·la mínima de 7.000 m² per a admetre nova edificació se sustenta en la necessitat de no provocar densificaciones excessives en nuclis que, no oblidem, es troben en sòl en situació bàsica rural.

Les condicions d'edificació i usos dels assentaments que provenen de les ZRE del PGOU de 1998, reconeguts ara com a nuclis rurals són les mateixes que les indicades per als altres quatre nuclis rurals (vinculats a les zones PLNR del PGOU 1998).

No pot atribuir-se com a parcel·la mínima la parcel·la tipus d'aquests assentaments perquè en origen són parcel·lacions irregulars; pel que sancionar la parcel·la existent (en alguns nuclis és de 400 m²) suposaria incentivar les segregacions i possibilitats de noves edificacions en parcel·les pròpies d'un desenvolupament de sòl urbà.

En conseqüència, les parcel·les existents només podran ser objecte d'edificació sempre que tinguin una superfície d'almenys 7.000 m².

No obstant això, l'apartat 2 de la norma 7.5.3 del Pla General incorpora una sèrie de mesures suplementàries per a determinar la inedificabilidad de determinades parcel·les.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

18) Sobre l'incompliment de la llei 2/2019, de 22 de gener, de canvi climàtic i transició

El document del nou planejament general compleix amb les exigències de canvi climàtic que estableix la Llei 2/2019, a tal fi s'acredita el seu compliment en l'annex 3, del EAE, que es veurà reforçat en la següent fase.

En efecte, el compliment de l'article 20 de la Llei 2/2019 queda certificat en l'Estudi Ambiental Estratègic del Pla General que incorpora els aspectes regulats en aquesta disposició en:

a. L'apartat 3.1 “Climatologia actual i davant els efectes del canvi climàtic”.

b. Capítol 4 “Característiques ambientals de les zones que poden veure's afectades de manera significativa i la seva evolució considerant el canvi climàtic.

c. L'apartat 5.4. “Problema ambiental en matèria de canvi climàtic”.

d. L'apartat 6.4. “Objectius de protecció ambiental en matèria de canvi climàtic”.

e. Apartat 8.7. “mesures destinades al clima i el canvi climàtic”.

Com s'ha exposat la documentació Complementària del EAE s'inclou un Annex 3 on es realitza un Estudi de la Petjada de Carboni i els efectes reductors induïts pel model urbà-territorial establert en el Pla General. L'objecte d'aquest estudi és calcular les emissions de C02 associades a la revisió del PG i analitzar els resultats, fer la comparació de les diferents alternatives en la fase de redacció, valorar quines variables afecten més la petjada de carboni i, així, intentar minimitzar les emissions, prendre consciència de les possibilitats de fixació de carboni (estalvi d'aigua, previsió de zones verdes i plantació d'arbres, generació d'energia renovable, projectes d'inversió). De l'estudi realitzat s'obté un significatiu resultat: l'alternativa d'ordenació seleccionada en el Pla General redueix en un 42% les emissions de CO_2, en relació amb la situació actual. Els factors que major impacte tenen en la reducció de la petjada de carboni són els

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

projectes associats a l'absorció de carboni en matèria de mobilitat (amb les estimacions de reducció del trànsit motoritzat en un 10% respecte al PGOU 1998), l'increment dels embornals de captació de carboni (augment de SGEL i grau de arborització) i les mesures d'estalvi d'aigua.

A més, en la normativa del Pla General s'han incorporat una completa regulació de protecció ambiental i millora de la sostenibilitat integrant les exigències de la legislació estatal i autonòmica sobre el canvi climàtic. Així, en el Pla General apareixen referències al canvi climàtic en les Normes 4.2.6, 6.1.2, 6.1.10, 6.1.12 i 6.1.14. Al temps en les normativa del POD apareixen referències explícites a aquesta qüestió en els articles 3.6.11, 4.33 i 8.2.2.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

19) Limitacions no raonables en accessibilitat i eficiència energètica.

El primer que ha d'aclarir-se és que en el document del PG d'aprovació s'ha incorporat una norma que incorpora excepcions per a permetre les millores d'accessibilitat i eficiència energètica. Per tant, és una norma que aixeca restriccions; d'aquesta manera es permeti 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 subsol 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. Fins i tot es preveu que 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 fites, a altres edificacions, o la via pública o alineacions.

L'única limitació que s'incorpora en aquesta regulació, es vincula a la preservació del Centre Històric, i no és una prohibició, sinó també es possibilita la seva admissibilitat, però condicionada a comptar amb l'informe favorable de la CCHCPU per a assegurar la compatibilitat de l'actuació proposades amb la preservació dels valors del patrimoni històric. També l'especificada en l'al·legació en relació amb el cobriment de la façana original amb una capa aïllant homogènia ja que, en contra del manifestat, si poden alterar la configuració de la façana.

Aquesta Norma del Pla General ha quedat desenvolupada en les Ordenances del POD, destacant els següents articles:

1. L'article 3.1.6. regula que, de conformitat amb la previsió de la Norma 3.2.5 del Pla General, l'ocupació de sòl i vol per ascensors, instal·lacions o altres actuacions vinculades a l'accessibilitat i supressió de barreres legalment exigible o previstos en actuació edificatòries de rehabilitació, regeneració i millora de l'eficiència energètica no computarà en termes d'edificabilitat. Igualment, no computarà l'aljub exigit en l'article 9.2.4 per a recollida d'aigües pluvials.

2. Article 3.2.5: La superfície no edificable del pati d'illa situada més enllà de la profunditat edificable haurà de destinar-se a l'ús d'espai lliure privat que podrà contenir instal·lacions esportives a l'aire lliure sempre que sigui d'ús comú per a la comunitat de propietaris. S'admet també la ubicació de piscines (i instal·lacions complementàries d'aquestes), així com aljubs i instal·lacions per a millorar l'eficiència energètica de l'edifici.

3. En l'article 7.1.3 sobre tipus d'obres i intervencions es regula que les obres de rehabilitació energètica es permetran en tots els edificis sense perjudici que en els edificis

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

catalogats i edificis qualificats R s'executin sense afectar els valors específics que motiven la seva protecció.

Per tant, es proposa desestimar l'al·legació en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23845

Síntesi.
Sol·licita la desclassificació del SUB 44-01 SON SARDINA, per considerar-ho innecessari i inconvenient per al manteniment de les constants vitals d'aquest nucli tradicional

Anàlisi.
La recuperació d'aquests sòls (SUB 44-01) amb la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de so Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge.

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.

b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.
Conclusió. Es proposa acceptar la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

23848

Síntesi.
L'al·legació es troba estructurada en els següents apartats:
1. Canvi de Qualificació de l'Equipament Esportiu existent EQ2b/DE-P a zona verda i reubicació del camp de futbol a Son Ferragut o La Femu.
2. Reajustament de la zona d'equipament municipal de Son Ferragut.
3. Necessitat d'ampliar el col·legi de Son Roca.
4. Integració del futur parc de Can Dalmau.
5. Reordenació de l'àmbit de l'antiga UE/65-03 del Pla General vigent i ampliar l'equipament docent EQ0a/DO-P 65-03-E.
6. Ampliacions en l'actuació de transformació urbanística en sòl urbà ARI-PE 69-04 i extensió de l'operació d'integració de la Via de cintura cap a Can Capes.

Anàlisi
PRIMER. Canvi de Qualificació de l'Equipament Esportiu existent EQ2b/DE-P a zona verda i reubicació del camp de futbol a Son Ferragut o La Femu.
Com afirma l'al·legant la parcel·la objecte de la petició de canvi d'ús, es dedica en l'actualitat a la pràctica esportiva del Futbol. És una instal·lació, per tant, en correctes condicions de funcionament. D'altra banda, cal fer constar la inexistència d'altres al·legacions que reclamin una cosa similar pel que cal deduir que l'acceptació del canvi d'ús podria provocar un rebuig en el veïnat que ha de ser evitat.
Al temps, ha d'entendre l'al·legant que l'apel·lació a la falta de zones verdes en aquest àmbit de la ciutat no és correcta si atenem les millores dotacionals vinculades a tres de les actuacions de renovació urbana més importants de les establertes pel Pla General: l'ARI-PE/46-02 Can Domenge, l'ARI -PE/46-01 Camp Redó i l'ARI-PE/45-01 Son Busquets. Totes elles es troben localitzades en posicions raonablement pròximes a la parcel·la objecte de l'al·legació (menys de 15 minuts caminant) i el seu desenvolupament urbanístic preveurà un volum important de noves zones verdes i equipaments. Aquesta estratègia ha estat denominada pel Pla General en la seva Memòria Justificativa com a "dotació creuada".
D'altra banda, les alternatives de reubicació remenades en l'al·legació afecten parcel·les dotacionals l'ús detallat de les quals va ser establert per l'ordenació detallada d'instruments de planejament que es van formular i van aprovar en desenvolupament reglat d'actuacions que en el Pla General vigent van quedar reconegudes com a Àmbits de Planejament Incorporat (API/46-01 i API/51-01). El nou Pla General manté tal reconeixement el que implica assumir íntegrament aquestes ordenacions detallades. A més, cal advertir que les parcel·les docents l'ús de les quals pretén ser modificat ha de comptar amb l'acceptació de la Conselleria competent en matèria d'Educació en l'Informe de la qual res s'adverteix de tal decisió si no, més aviat, el contrari; és a dir, són parcel·les que integren l'estratègia de materialització de nous centres docents a curt/mitjà termini.
Per tot l'exposat es desestima la present al·legació.
SEGON. Reajustament de la zona d'equipament municipal de Son Ferragut.
Es desestima la present al·legació pels mateixos motius exposats en el paràgraf final del punt anterior. El reajustament de la zona d'equipament de Son Ferragut que proposa l'al·legació porta la seva causa de la primera proposada ja analitzada; de manera que si s'ha desestimat aquesta, el reajustament de l'equipament de Son Ferragut no té fonament. Son Ferragut és un Àmbit de planejament Incorporat. Segons regula l'article 4.4.2 del POD, les condicions particulars per les quals es regeixen les àrees territorials identificades com API, són les corresponents al planejament detallat immediatament antecedent, aprovat i vigent que el present Pla assumeix

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

amb caràcter general. En aquest cas concret, el Pla General no ha entès oportú incorporar cap alteració puntual en l'ordenació detallada aprovada definitivament.

TERCER. Necessitat d'ampliar el col·legi de Son Roca.
El nou planejament general en tramitació contempla l'ampliació sol·licitada en la parcel·la EQ4b/DO-P 32-14-P, de 3.517.17 m², que es troba obtinguda per l'administració. Aquesta ampliació suposa duplicar l'actual parcel·la del CEIP Son Anglada i coincideix amb una de les alternatives remenades en l'al·legació. L'altra alternativa disposa l'ampliació sobre una parcel·la que, en part es troba en Àrea d'Interès Natural pertanyent a la Xarxa de torrents (AIN-XT) pel que es considera procedent desestimar-la.
S'estima l'al·legació en aquest apartat (primera alternativa)
QUART. Integració del futur parc de Can Dalmau.
L'ampliació prevista ha de ser desestimada per dues raons. En primer lloc, per no incrementar, més enllà del ja contemplat en el Pla General, els Sistemes Generals en sòl rústic que han de ser obtinguts per expropiació la qual cosa introdueix obligacions inversores a la hisenda pública municipal que podrien ocasionar la insostenibilitat econòmica del Pla General. En aquesta qüestió hi ha actuar amb mesura i equilibri; és a dir, seleccionant aquelles actuacions que, d'una banda, proporcionen millores evidents i inqüestionables a la població de Palma i, per un altre, siguin assumibles per les arques públiques dins del marc global ofert pel model de ciutat proposat pel Pla General. No podem obviar que, en el document aprovat inicialment, es contemplen un total de 58 Actuacions Aïllades, al que cal afegir els una mica més d'1.600.000 m² de sistemes generals (d'espais lliures i equipaments) localitzats en sòl rústic, més l'obtenció de sòl de serveis urbans i les obres de xarxes generals infraestructurals l'execució de les quals competeix a l'Administració Local.
Però, a més, en segon lloc, l'al·legació contempla la introducció d'un nou viari que ajudi a descarregar el trànsit del carrer Joan Mascaró i Foners. Sobre aquesta qüestió indicar el rebuig a aquesta actuació donat les afeccions que pot provocar en el sistema hidràulic de la Font d´en Baster catalogat amb grau de protecció A1 (veure fitxa de catàleg de l'element amb el codi d'identificació 44-03). La incidència ambiental i patrimonial, determinen denegar aquesta alternativa.
CINQUÈ. Reordenació de l'àmbit de l'antiga UE/65-03 del Pla General vigent i ampliar l'equipament docent EQ0a/DO-P 65-03-E.
La unitat d'execució UE/65-03 prevista en el Pla General vigent es troba desenvolupada i, per consegüent, els aprofitaments previstos estan patrimonialitzats per la propietat, segons estipula l'article 6 de la LUIB. A més, en els estudis de mercat elaborats per a confeccionar els Estudis Econòmics del Pla General s'ha constatat que els habitatges previstos en aquest àmbit estan comercialitzades en diversos portals immobiliaris. Per tot això, amb la finalitat de no causar drets indemnitzatoris, es desestima intervenir i reordenar aquests sòls. Aquesta decisió arrossega la desestimació de l'ampliació de l'equipament docent proposta atès que, en afectar una parcel·la del sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística, qualificada com B3a, hauria de ser obtinguda per expropiació i, com ja hem fet constar en l'apartat anterior, els recursos públics són limitats i cal gestionar-los, des del planejament urbanístic, amb cautela i prudència.
SISÈ. Ampliacions en l'actuació de transformació urbanística en sòl urbà ARI-PE 69-04 i extensió de l'operació d'integració de la Via de cintura cap a Can Capes.
L'actuació ARI-PE 69-04 conforma un dels Projectes Estratègics del Pla General en contemplar una actuació de gran rellevància per a la definició del model de ciutat proposat: la integració (mitjançant el seu soterrament total o parcial) de la Via de Cintura.
El desenvolupament d'aquesta integració implica la concertació de diverses administracions (Administració Central, *Govern Balear, Consell de Mallorca i Ajuntament de Palma) la qual cosa

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

introdueix una complexitat en la gestió d'aquest desenvolupament urbanístic de considerables proporcions. Però, a més, l'actuació opera sobre una Unitat d'Execució del Pla General vigent (UE/ 69-02) completament desenvolupada i urbanitzada però no edificada. No obstant això, no pot oblidar-se que els aprofitaments assignats pel Pla vigent es troben correctament patrimonialitzats per la propietat dels sòls.

Aquesta situació inconclusa en matèria d'edificació (solars vacants) ha estat aprofitada pel Pla General com una oportunitat per a explorar les possibilitats de la seva reordenació a través d'increments d'aprofitaments selectius i el canvi d'ús des de l'industrial original al mixt residencial-terciari proposat. Es tracta d'una actuació que no respon a l'ortodòxia amb la qual solen ser concebudes pel planejament les actuacions de renovació urbana la qual cosa, sens dubte, incorpora un plus de complexitat a una gestió urbanística certament complicada que va precisar de la mobilització de nombrosos recursos tècnics, professionals i financers, a més d'integrar a una multiplicitat d'actors privats i públics.

L'ampliació de l'àmbit ARI-PE 69-04 que formula l'al·legació augmenta les dificultats de la seva gestió, atès que la totalitat de les parcel·les identificades per a la seva incorporació a aquesta renovació urbana es troben consolidades amb edificació (habitatges donant enfront de la carretera de Manacor, edificacions que donen façana del marge occidental de la Via de Cintura) o bé són sòls que formen part d'instal·lacions comercials (Mercadona) on es desenvolupa un ús complementari vital per al seu correcte funcionament (aparcament en superfície), que de no mantenir-se compromet la seva funcionalitat. En aquest últim cas, la justificació de l'al·legació sembla sustentar-se a dotar de continuïtat al Parc Fluvial del Torrent Na Bàrbara la qual, com pot observar-se en els plànols d'ordenació del Pla General i el POD, es troba garantida a través de la xarxa de parcs localitzats en el front oposat del carrer de George Sand i el SGEL/PJ-P interior a l'ARI-PE 69-04.

Finalment, fer constar que la intenció de l'Ajuntament, una vegada desenvolupada aquesta actuació i verificats els importants beneficis que introdueix a la ciutat de Palma -en restar agressivitat a la fractura causada per la Via de Cintura- és prolongar la integració d'aquesta artèria viària cap al nord, tal com reclama l'al·legació. En planejament general. a més d'ordenar l'espai, cal gestionar adequadament "els temps" i, segurament, aquesta prolongació septentrional formarà part de futures reflexions que revisin el model proposat per aquest Pla General.

Per tot el que s'ha exposat en els paràgrafs precedents s'estima parcialment l'al·legació en aquest apartat.

Conclusió.

S'estima parcialment l'al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23891

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la classificació en la categoria de sòl rústic ZIP Entorn Monestir Real assignada pel Nou Pla a les parcel·les cadastrals rústiques 07040A008002040000RE i 07040A008002000000RD. S'al·lega contra la delimitació del SGEL/PJ-P 41-03-P Parc de la Riera, que afecta aquestes parcel·les i a unes edificacions incloses en les mateixes destinades a hivernacles. Sol·licita s'elimini l'afecció del Parc sobre les estructures d'hivernacles, deixant una distància mínima de 15 metres entre aquestes i la delimitació del parc.

Anàlisi:
Quant a la consideració dels sòls objecte d'al·legació adscrits a la categoria de sòl rústic ZIP Monestir La Real, el nou Pla General de Palma no fa ús en aquest entorn de la capacitat de creixement conferida pel PTIM a través de les AT-C en determinats escenaris territorials com el cas present. La decisió de mantenir la classificació de sòl rústic en l'àmbit localitzat entre el torrent de la Riera i l'entorn del Monestir de la Real, adjacent a la carretera de Establiments contribueix decisivament a la configuració del Corredor Ambiental associat al torrent, al manteniment de l'activitat agrícola existent, i a la preservació paisatgística de l'entorn del Monestir. Deu per tant mantenir-se la categoria de sòl rústic establerta en el Pla General per a aquest entorn. Quant a la implementació de l'ajust sol·licitat per l'al·legació sobre l'àmbit del sistema general d'espais lliures, es proposa l'acceptació perquè permet la conservació d'un element d'interès (que es trobava parcialment afectat per la delimitació); l'ajust és de petit abast, per la qual cosa no perjudica els objectius del Pla General quant a el seu disseny: no es veu afectada la continuïtat del propi parc previst ni la seva funcionalitat. Amb l'ajust proposat, ja el sistema d'espais lliures, no afectaria edificacions, per la qual cosa els costos d'adquisició i execució del parc es veuran reduïts, abundant perquè aquesta determinació en l'interès general en reduir l'impacte en la hisenda pública d'aquesta actuació. Per tot això es proposa estimar l'al·legació, ajustant-se la delimitació del parc a l'entorn de les edificacions destinades a hivernacles, separant-se, la vora del parc previst un mínim de 15 metres de les edificacions destinades a hivernacles. Es proposa per tant estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23894

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la classificació en la categoria de sòl rústic ZIP Entorn Monestir de la Real assignada pel Nou Pla a les parcel·les cadastrals rústiques 07040A008002040000RE i 07040A008002000000RD a l'entorn de Belldeport. Sol·licita que s'estudiï la possibilitat de proposar actuacions d'iniciativa pública en els terrenys de Belldeport i Ca's Mercader, arribant-se a suggerir l'opció d'establir un centre públic de formació professional, especialitzat en la producció agroecològica. També sol·licita el desenvolupament de possibles actuacions d'iniciativa privada, com un centre d'educació privada, infraestructures d'agricultura vertical. Sol·licita que es modifiqui el document de Pla General i Pla d'Ordenació Detallada, de tal manera que permeti el desenvolupament de les propostes suggerides. De manera subsidiària, se sol·licita que l'Ajuntament pugui subscriure convenis urbanístics que puguin integrar la cessió gratuïta de part del SGEL/PJ-P 41-01-P establint-se com a contraprestació pago en espècie o altres mecanismes en línia amb el que es disposa en l'article 37 de la LRSV.

Anàlisi:
Quant a la consideració dels sòls objecte d'al·legació adscrits a la categoria de sòl rústic ZIP Monestir de la Real, el nou Pla General de Palma no fa ús en aquest entorn de la capacitat de creixement conferida pel PTIM a través de les AT-C en determinats escenaris territorials com el cas present. La decisió de mantenir la classificació de sòl rústic en l'àmbit localitzat entre el torrent de la Riera i l'entorn del Monestir de la Real, adjacent a la carretera de *Establiments contribueix decisivament a la configuració del Corredor Ambiental associat al torrent, al manteniment de l'activitat agrícola existent, i a la preservació paisatgística de l'entorn del Monestir. Deu per tant mantenir-se la categoria de sòl rústic establerta en el Pla General per a aquest entorn. D'un altre costat, ha de manifestar-se que en el cas d'actuacions d'iniciativa pública suggerides (com el centre de formació professional) s'haurà d'estar al que es disposa per l'administració amb competències en la matèria, que no ha manifestat en el període d'al·legacions, consultes ni en els preceptius informes la necessitat d'aquest centre en la posició indicada. Respecte a les actuacions d'iniciativa privada que es proposen en l'al·legació (centres educatius o infraestructures d'agricultura vertical); les primeres constitueixen activitats i actuacions que poden autoritzar-se prèvia sol·licitud justificada, en aplicació de la matriu d'usos establerta per a aquesta categoria de sòl (es consideren equipaments). Igualment, en relació amb la segona (infraestructura per a agricultura intensiva), ha de manifestar-se que es proposa establir un ajust en les Normes del Pla General mateixa per a reconèixer l'ús admès d'activitat agrària intensiva en concretes categories de sòl rústic protegit com la que ocupa la presenta al·legació. Es proposa per tant estimar l'al·legació de manera parcial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

23908

Síntesi.

1, Solució als habitatges fora d'ordenació. Assenyala que s'entén que és una situació difícil de resoldre, però que sorprèn que el nou Pla no s'aprofundeixi sobre la problemàtica que afecta un nombre important d'habitatges, especialment en sòl rústic, i més sorprenent que no aporti cap mena de solució ni a les edificacions inadequades. Només a la norma 3.1.3 fa esment a facultar al POD {Pla Ordenació Detallada) a aclarir i desenvolupar aquests immobles, sense dir ni com ni quan.

2. Solució al llarg temps emprat en l'atorgament de llicències, tant a les obres noves com a les de reforma.

3. Solució per als locals i oficines situats en carrers i barris on l'activitat comercial és nul·la i no hi ha demanda. Assenyala que l'única solució trobada dins del nou Pla ha estat a la norma 2.1.5 en què es possibilita incrementar la densitat poblacional a les parcel·les plurifamiliars dins de les API, si els nous habitatges passen a ser de protecció pública i que no se superi el límit de 75 habitatges/hectàrea.

4. Es considera que l'estipulat en la norma 4.5.9 sobre delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte, tant en sòl urbà com urbanitzable, en les transmissions oneroses de terrenys i edificacions durant 10 anys per part de l'administració, si no queden delimitades amb claredat dins del nou PGOU pot tenir conseqüències d'inseguretat i indefensió pel nou adquirent.

5, En l'apartat de l'estudi econòmic 2.6.3. cal fer ajustos importants en la partida del càlcul d'ingressos per la recaptació de plusvàlues cobrades per transmissions, ja que la normativa va canviar el mes de novembre passat 2021 i els ingressos municipals per aquest concepte es veuran reduïts.

6. Per a l'ús de materials de productes locals en les construccions, norma 6.1.10, es fa referència al catàleg inclòs dins de la llei de canvi climàtic de les Illes Balears de febrer 2019, assenyalant l'al·legació que dins d'aquesta llei no s'ha trobat aquesta llista de materials. Considera que el nou Pla és una bona oportunitat de fomentar l'edificació amb fusta local. També com a biomassa com a font d'energia.

7. Major minuciositat en la recerca del nombre de lloguers d'habitatges turístics i el nombre de places no registrades, reclamant un estudi precís. I també un major estudi sobre el número, i les causes, dels habitatges buits.

8. A l'ARI-PE/46-01 de Camp Redó, es contempla un canvi urbanístic en tota la zona, però no es descriu el destí de la població que actualment resideix en l'àmbit, la qual cosa considera necessari.

9. S'asseguri la "no indemnització" en les propostes de canvi de classificació de sòl urbà a rústic.

10. Es manifesta sorpresa perquè en les dades aportades per Ibestat 2018 es desconegui la procedència de tota la població estrangera a Palma,

Anàlisi.

1. No pot el planejament general establir un règim de fora d'ordenació que contradigui a l'establert a la LUIB.

El tractament del règim de fora d'ordenació ve regulat l'article 129.2. de la LUIB i la Norma 3.1.3 del Pla General s'ajusta a aquest. També en el supòsit de fora d'ordenació de les edificacions que quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament (com les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

afectades pel sistema viari i situades en la zona de protecció i les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics.
La Norma 3.1.3 permet les excepcions que reconeix l'article 129.2 LUIB per a l'execució d'obres en edificis en règim de fora d'ordenació. No obstant això, perquè no existeixi dubte, en aquesta part es transcriurà el precepte. Es proposa acceptar l'al·legació en aquest apartat.
La Norma 3.1.4 s'ajusta perfectament al règim de l'article 129.1 LUIB sobre edificis inadequats.
El nou planejament general proposa la integració urbanística de determinats suposats d'edificacions en règim de fora d'ordenació condicionat al compliment de concretes obligacions, com és el cas dels edificis turístics en Cala Major transformats en habitatge (Pullman, Panam). Igualment és el cas de parcel·lacions en el sòl rústic que pel seu grau de consolidació i precedents urbanístics, es reconeixen com a nuclis rurals.
Sobre la base de l'exposat, es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.
2. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent. No han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei. En conseqüència, es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació, per no ser competència del Pla General.
3. Sobre la solució per als locals i oficines situats en carrers i barris on l'activitat comercial és nul·la i no hi ha demanda: es valorarà la possibilitat d'admetre la transformació a ús residencial de locals comercials existents buits i infrautilitzats, sempre que es destini a habitatge social. No obstant això, cal advertir que un dels objectius principals del Pla General és "fomentar la ciutat de distàncies curtes"; és a dir, evitar la monofuncionalitat dels barris residencials de Palma. Caldrà estudiar aquesta possibilitat per a la seva admissió de manera puntual i selectiva en determinades zones de la ciutat.
No obstant això, aquesta mesura no pot adoptar-se de manera genèrica, sinó que és necessari valorar el seu impacte en les Zones Urbanes en què es troben a l'efecte de manteniment de la relació d'estàndards. Igualment, aquesta mitjana pot ser contrària amb altres iniciatives dirigides a enfortir eixos d'activitat econòmica en zones residencials. Per això, aquesta implementació pot realitzar-se amb major fonament a través dels Plans Especials amb aquesta específica finalitat, de manera similar a la previsió que es fa a la Norma 4.5.7.
Per contra, es considera positiva la proposta realitzada en una altra al·legació d'admetre la substitució de locals comercials per habitatges per a afavorir la construcció d'unitats residencials adaptades amb destinació preferent a gent gran i/o persones amb mobilitat reduïda, sempre que aquesta proposta es realitzi dins d'un marc lògic que es fa congruent amb altres objectius del Pla i no suposi un excés de densitat per sobre de les limitacions abans exposat. Per això, es proposa admetre la substitució sempre que els locals no es localitzin en edificis que donen enfront d'un dels eixos d'activitats econòmiques (en els quals es pretén reforçar la implantació d'activitat econòmica en les plantes baixes) i, d'una altra part, que la implementació d'aquesta mesura no suposi que el nombre d'habitatges total resultant en la parcel·la representi una reducció de l'índex d'intensitat residencial superior al 17% que s'estableix amb caràcter general en les normes per a cada zona d'ordenança.
4. En relació amb la delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte, tant en sòl urbà com urbanitzable i les seves conseqüències d'inseguretat i indefensió pel nou adquirent.
La norma 4.5.9 del Pla General no estableix la delimitació d'àrees de tanteig i retracte i tampoc disposa l'obligatorietat de la delimitació; només estableix que l'Ajuntament de manera

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

potestativa podrà delimitar aquestes àrees i, en aquest supòsit, estableix criteris per a la seva futura delimitació. Els criteris d'àrees preferents són lògics: àmbits d'actuacions de transformació en els quals s'incompleixin els terminis de programació i comptin amb reserves d'habitatge protegit en major proporció; en àrees de reforma interior que requereixen reallotjaments (ARI Camp Redó i ARI Carrer Aragó) i en les Àrees Funcionals de major vulnerabilitat 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 Al no establir la delimitació no és necessari incorporar Annexos de Sostenibilitat i comunicar a propietaris. Si l'Ajuntament decideix la delimitació d'aquestes àrees haurà de seguir el procediment de l'article 77 LUIB conforme preveu l'article 107 LUIB. En conseqüència, es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.

Quant als ajustos importants en la partida del càlcul d'ingressos per la recaptació de plusvàlues, ja que la normativa ha canviat. És cert que el càlcul de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, conegut com a plusvàlua municipal, s'ha vist modificat pel Reial decret llei 26/2021. Però ha d'aclarir-se que el Decret llei va entrar en vigor el passat 10 de novembre, és a dir, després que el pla general s'aprovés inicialment (28/10/2021). Per això, no ha estat contemplat en el Document aprovat inicialment.

D'una altra a part, no hi ha constància que l'Ajuntament hagi modificat les ordenances fiscals per a adequar-les al referit Decret. Per això es proposa desestimar l'al·legació, sense perjudici que en la següent fase es tingui present si es produeix l'esperada adaptació d'Ordenances.

6. Ha d'aclarís que quan en la Norma 6.1.10, quan fa referència al catàleg, s'està al·ludint als materials que produeixin un baix impacte ambiental i preferentment d'origen local. Malgrat això, ha d'entendre's que no es tracta d'una llista tancada, sinó que s'anirà constantment renovant i actualitzant sobre la base de l'anàlisi del seu comportament en el procés constructiu de les edificacions, la seva clico de vida i la petjada de carboni. En tot cas, s'ajusta la redacció del precepte

Es proposa estimar aquest apartat de l'al·legació.

7. En la memòria social del Pla General s'aborda de manera detallada l'estoc d'habitatges buits en el municipi de Palma. Ha de tenir-se present que les dades del Cens de l'INE són poc precís (per ser una informació de cada 10 anys i per la metodologia utilitzada per a identificar l'habitatge buit) i, per això, s'ha completat amb les dades de subministrament d'aigua.

Per a la determinació del número d'estada turística en habitatge s'han analitzat totes les fonts disponibles i registres públics (Conselleria de Turisme). Finalment, s'han adoptat les dades derivades de l'últim càlcul realitzat per l'INE de 2020.

Cal destacar que, en matèria de turisme, el PG i el POD s'adapten al Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020. Aquest PIAT en gran manera avança els continguts del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les *Illes Balear. Per això, no queda invalidat el contingut del PG i del POD aprovat inicialment.

Per tot el que s'ha exposat, es desestima aquesta al·legació en aquest apartat.

8. La complexitat de l'actuació proposada en el cas del ARI de Camp Redó, necessita assegurar el reallotjament de les famílies enclavades en els edificis existents que es pretenen substituir, com es posa de manifest en la fitxa urbanística de l'actuació de transformació urbanística. Per això, es deriva la seva ordenació detallada a la formulació prèvia d'un Pla Especial que doni resposta, entre altres qüestions, a les relacionades amb el reallotjament de les famílies que resideixen en l'àmbit. El reallotjament de les famílies a l'ARI de Camp Redó és una qüestió que està prevista en el Pla General Aprovat Inicialment i a la qual el Pla Especial ha de donar resposta.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

9. L'al·legació pretén que s'asseguri la "no indemnització" en les propostes de canvi de classificació de sòl urbà a rústic.

Quant a les possibles indemnitzacions sobre el sòl urbanitzable, es comprova que en l'apartat 3.2 de la Memòria Econòmica del Pla General (pàgina 125), s'analitzen els canvis de classificació del sòl que la Revisió proposa respecte al Pla Vigent de 1998.

És precisos aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions).

I això, perquè com es comprovarà en tots els casos, la decisió de desclassificació dels sòls urbanitzables s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.

- En els casos, dels sectors que es proposen desclassificar totalment com a urbanitzable (SUNP 18-01 Gènova, SUP 7-10 Son García Vell, SUP1-Son García) o parcialment (SUB Son Pardo, no procedeix reconèixer la indemnització per pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, perquè no compten amb ordenació detallada establerta i, a més, la decisió s'adopta una vegada transcorregut els terminis previstos per a la seva programació. Igualment, ocorre amb l'anàlisi del dret d'indemnització per alteració de condicions d'ordenació de l'article 48.a), en el qual tampoc concorren els supòsits per a aquest reconeixement.
- Quan, al SUNP 18-01 Gènova, segons l'article 3.1 a) del Decret llei 9/2020 queden automàticament classificats com a sòl rústic comú els terrenys classificats pel planejament general com a sòl urbanitzable no programat, amb vigència superior a vuit anys, que no haguessin aprovat inicialment el Programa d'Actuació Urbanística (PAU) amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB. El SUNP 18-01 Gènova no va perdre la seva condició de sòl urbanitzable no programat perquè a data de 25 de maig de 2020 no havien transcorregut 8 anys des de la seva classificació com SUNP (2014). No obstant això, és un àmbit sense possibilitat de desenvolupar la seva PAU, per no comptar a data 01.01.2018 amb el tràmit emplenat de l'aprovació inicial i tenint present la incidència de la Disposició derogatòria única del Decret llei 9/2020 que deroga expressament la transitorietat establerta pel RLOUS per al desenvolupament dels PAU.

  D'una altra part, els terrenys de SUNP estaven sotmesos al règim de sòl rústic, per la qual cosa no existeix facultat d'incorporació urbanitzador ni, per tant, responsabilitat patrimonial per l'alteració de la classificació.

  En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La *patrimonialización de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.
- El SUP 77-10 Son Garcies Vell és un sector de 18,6 ha (per a un ús específic, d'aparcament de cotxes de renda-car) producte d'una Modificació aprovada en 2015 que compta amb condició resolutòria d'execució de viaris de connexió amb carreteres que no s'han iniciat. La publicació de l'acord AD de la Modificació es fa en el BOIB de 13.10.2015, per la qual cosa ha transcorregut el termini i no estan executades les obres de serveis viaris.

  El Ple de l'Ajuntament en sessió de 22-10-2021 acorda dona per instruït del Decret AJT 202120076, de 22-10-2021, pel qual es desestimen les al·legacions presentades contra la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sol·licitud de pròrroga o, eliminació de la condició resolutòria de l'aprovació definitiva de la Modificació del PGOU, deixar sense efecte la Modificació del PGOU citada; arxivar de l'expedient de Modificació puntual del PGOU amb la referència PA 04109 i denegar la tramitació del Pla Parcial corresponent al SUP 77-10, "Son Garcies Vell". En conseqüència, formalment la classificació de sòl urbanitzable del SUP 77-10 va quedar sense efecte, per la qual cosa no procedeix reconèixer cap dret indemnitzatori (i menys la revisió, perquè la classificació de sòl urbanitzable va quedar sense efecte).

- El SUP 1 Son Garcies és un petit sector (3,9 ha). Era SUNP en PGOU 1998 i el PRI *Platja Palma ho va categoritzar com a sòl urbanitzable programat. El nou Pla General proposa la classificació com a rústic; la seva classificació com a urbanitzable és innecessària a causa de les dificultats de conciliar en una ordenació racional tots els condicionants ambientals i sectorials que presenten els terrenys. A més, ha estat classificat com a sòl urbanitzable més de 20 anys i no s'ha presentat cap iniciativa per al seu desenvolupament, la qual cosa ve a constatar la dificultat de la seva transformació. En el marc del nou model territorial que proposa el PG, són terrenys en posició adequada per a assegurar el manteniment i funcionament del servei de transport públic del tramvia. L'elecció d'aquests terrenys per al destí concret, es justifica en els estudis realitzats per la Direcció General de Transports. Per tant, es proposa la seva qualificació com sistema general de comunicacions i transports amb la classificació de sòl rústic.

  En aquest cas, no es genera dret a indemnització per la pèrdua de la classificació de sòl urbanitzable. Ara bé, sí que es preveu en l'Estudi Econòmic, la valoració de l'expropiació dels terrenys pel seu destí a sistema general de comunicacions.
- En relació amb el SUP 52-02 Son Pardo del PGOU 1998 recentment s'ha denegat el Pla Parcial per acord de l'Ajuntament de 29-07-2021, perquè l'ordenació ha estat informada negativament per la Direcció General de Recursos Hídrics i per l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental i que, per això, es decreta l'arxiu del Pla Parcial presentat. Per tant, pel que concerneix la possible generació de dret d'indemnització (article 48 TRLSRU 2015) per alteració anticipada de les condicions d'ordenació o/ i el dret a la indemnització per extinció de la facultat d'incorporació del procés urbanitzador (article 38 TRLSRU 2015), no poden ser atribuïts a la resolució futura d'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.

  Perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització han de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la". Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Pla Parcial.

  Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 (en el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU 2015). Doncs bé, la STC 218/2015 declara: "És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el que concreta quan neix aquesta facultat, això és, quan els terrenys rurals es troben inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."

  Per tant, al no tenir el Pla Parcial aprovat, no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador. I aquesta conclusió és vàlida tant per als efectes de la denegació de l'aprovació del Pla Parcial (acord plenari de 29-07-2021), com per als efectes que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

poguessin derivar-se per l'alteració de les condicions d'ordenació estructural del sector (sigui per exclusió de la classificació de sòl urbanitzable o/i per reducció d'edificabilitat) en aquest procés de revisió del planejament general.

Igualment es rebutja que a conseqüència de la decisió del Nou Pla General d'alterar les determinacions estructurals dels terrenys del Sector Son Pardo concorrin els pressupostos de l'article 48.a) TRLSRU 2015 perquè es generi el dret a la indemnització (per alteració de l'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en ella, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística). I és que un dels requisits és que aquest canvi es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'hagués portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

En aquest cas, el Pla Parcial de Son Pardo degué formular-se i aprovar-se abans del transcurs dels dos quadriennis del PGOU 1998.

La tramitació del Pla Parcial (al no comptar el PGOU 1998 amb avaluació ambiental estratègica) ha hagut d'incorporar el tràmit ambiental estratègic. I ha estat aquest tràmit el que ha denegat l'ordenació del Pla Parcial perquè la major part dels terrenys del Sector s'inclouen en Zona de Flux Preferent, amb riscos d'inundabilitat, la qual cosa fa que sigui impossible que els terrenys així afectats puguin destinar-se a usos industrials o comercials (menys encara a usos residencials).

La doctrina del TS per a reconèixer el dret a la indemnització, té com a pressupost, en cada cas l'existència d'un dret urbanístic patrimonialitzat, perquè només en tal circumstància la frustració del mateix resulta indemnitzable en concepte de responsabilitat patrimonial, per no existir el deure jurídic de suportar-ho.

Però en aquest cas, del Sector Son Pardo, no existeix dret urbanístic patrimonialitzat perquè l'ordenació detallada no es va culminar i menys encara han culminat les obres d'urbanització, perquè la senzilla raó que ni tan sols han començat. Qüestió diferent és el dret a la devolució de quantitats que perdin el títol que les legitima. Però aquesta és no és una qüestió de responsabilitat patrimonial de l'Administració, sinó una qüestió relacionada amb la prohibició de l'enriquiment sense títol o sense causa (que en cas contrari, es converteix en un enriquiment injust).

- La desclassificació del sòl urbanitzable del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) és objecte d'un expedient específic de Modificació del PGOU de 1998 l'aprovació inicial del qual ja s'ha adoptat i que, lògicament ha de comptar amb l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor del nou Pla General.

  En aquest cas, tampoc és un supòsit de responsabilitat patrimonial l'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 48.a) del TRLSRU 2015, donat l'incompliment de terminis que per a l'execució de la urbanització es van establir.

  El Pla Parcial de Son Gual és de 1975 i els terminis d'execució estan absolutament incomplerts. Ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM).

  És necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialización de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- En relació amb la desclassificació del sòl urbanitzable SUP 87-1 Puntiró, es fonamenta en l'incompliment dels terminis d'urbanització i la no materialització d'aprofitament.
  L'article 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconeixement de responsabilitat patrimonial en processos d'alteració de les condicions d'ordenació d'aquests àmbits, al fet que aquesta alteració es produeixi abans de transcórrer els terminis d'execució. El Pla Parcial de Puntiró es va aprovar en 1979; i els terminis d'execució estan absolutament incomplerts.
  Per tant, l'alteració de la classificació de sòl esdevé 40 anys després d'aprovar-se el Pla Parcial que va habilitar l'actuació, actuació que no està executada. Per tant, transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM), per la qual cosa no es considera que aquesta una modificació anticipada pugui generar indemnització.
- En tots els casos anteriors, els terrenys estan en situació bàsica de sòl rural. Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera dret indemnitzatoris algun conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret legislatiu 7/2015) En aquest sentit, és necessari recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística.
- D'una altra part, la Revisió no vulnera l'article 38 de la LUIB, ja que aquest fa referència a la Documentació dels Plans generals i no a les indemnitzacions derivades de la desclassificació d'un sòl. En efecte, es pot comprovar en el Document aprovat inicialment contempla els estudis econòmics tant del Pla General (PG) com del Pla d'ordenació detallada (POD), de conformitat amb l'establert en l'article 35 de la *LUIB.

Conclusió. En conseqüència, queda prou justificat, els motius que ha portat al Pla General a no preveure la indemnització dels sòls urbanitzables del Pla Vigent que han estat desclassificats en la Revisió. Qüestió diferent és la devolució municipal de les parcel·les edificables que va rebre en concepte de recuperació de plusvàlues o de la compensació econòmica substitutòria, a l'efecte d'evitar un enriquiment injust de l'Administració a conseqüència de la desaparició de l'actuació de transformació que justificava aquesta cessió o compensació econòmica substitutiva. No obstant això, aquesta devolució de parcel·les serà una disminució del Patrimoni Municipal de Sòl actual.

10. En la memòria social, s'analitzen la procedència de tota la població estrangera resident a PALMA (pàgina 5). El percentatge de població estrangera, s'ha pres de IBESTAT, com es pot comprovar al Gràfic 1.4 de la Memòria Social. Per això es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.
Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació, sense perjudici d'admetre l'ajust en la redacció de norma 6.1.10 del Pla General en relació amb l'ús de materials locals en la construcció

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24024

Síntesi:
S'al·lega contra la delimitació proposada per a la ARI-PE/63-01, en la qual s'inclouen terrenys dins de la unitat d'execució del Pla Vigent UE/63-04. S'argumenta que aquesta unitat d'execució es troba en fase de tramitació, comptant amb projecte de compensació aprovat (2008) i cedida la titularitat del front del viari en Carrer Aragó a l'Ajuntament. Se sol·licita que s'incloguin els sòls corresponents a la UE/63-04 com a actuació de transformació urbanística transitòria en el POD.

Anàlisi:
Atès que el projecte de compensació, estableix la cessió de l'obertura del carrer amb la nova alineació (un dels objectius principals que persegueix el planejament en aquest àmbit) cal estimar l'al·legació.
No obstant això, la unitat d'execució no ha culminat d'executar els deures urbanístics; queden pendents, el deure d'urbanitzar i el deure d'urbanitzar. Per això, en la següent fase es reconeixerà aquest àmbit com una actuació de renovació transitòria (ARU-T) sotmesa terminis.

No obstant això, ha d'aclarir-se que encara que la UE/63-04 quedi exclosa de l'àmbit de l'àrea de reforma interior ARI/63-01 del nou Pla General, es proposa en la normativa habilitar al Pla Especial per a ajustar la delimitació del ARI-PE/63-01, podent incloure's en la mateixa els terrenys corresponents a la unitat UE/63-04 del planejament vigent, en la hipòtesi que es declari l'incompliment del deure d'urbanitzar (article 113.2 de la LUIB), tenint en compte del pas del temps transcorregut des de l'aprovació del projecte de compensació (14 anys).

El Pla Especial és instrument adequat per a alterar la delimitació d'UE 63/04 i alterar l'ordenació detallada establerta, per a millorar-la i possibilitar el millor compliment dels objectius del ARI c/Aragó.

D'un altre costat, tenint present altres al·legacions, es proposa realitzar la previsió en la normativa que la delimitació del ARI/63-01 pugui ser ajustada pel Pla Especial en els següents termes per a garantir i facilitar la consecució dels objectius perseguits: en primer lloc, podrà ser ampliada per a incorporar parcel·les que es trobin/troben 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/hagen procedit a emplenar 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 en les quals la persona titular del mateix faig 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, quedant legitimada en aquest cas per a edificar segons les condicions del PGOU 1998 de manera transitòria.
Per això, es proposa estimar parcialment l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24032

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó evitar la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en el passat recent a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació. Màximament quan, a més, aquest procés ha comportat un increment injustificat de l'aprofitament materialitzat vinculat a la partició del volum aparent admès en les altures permeses per als nous usos terciaris. Amb el marc legislatiu actual, aquesta instrumentació no hauria estat possible sense identificar actuacions de transformació urbanística (actuacions de dotació) que contemplessin les millores dotacionals pertinents ajustades a l'increment d'aprofitament que, efectivament, s'ha materialitzat.

Per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Són Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illa) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"
La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.
0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ
B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24102

Síntesi

L'al·legació sol·licita que es mantingui la classificació com a sòl urbà i es canviï el sistema al de cooperació o subsidiàriament si es classifica l'àmbit com a sòl rural, que s'adoptin mesures com ara l'eliminació de la parcel·la mínima, o en el seu cas, la fixació d'una parcel·la que resulti viable, amb la finalitat de legalitzar les edificacions existents.

Anàlisi

Can Moreno va ser reconegut al PGOU de 1998 com a sòl urbà no consolidat preveient la delimitació d'una unitat d'execució per al compliment dels deures d'urbanització i cessió de la UE 43-05, que després es va subdividir en dues -A i B-).

L'execució no s'ha realitzat, té una consolidació per l'edificació inferior a les 2/3 parts que exigia la legislació urbanística vigent a 1998 per al seu reconeixement com a sòl urbà.

D'una altra part, és un assentament que es troba en posició aïllada en l'àrea de Son Espanyol (per tant, no té contigüitat amb sòls ja urbanitzats, i menys encara arriba al 75% exigit per l'article 2 del Decret llei 9/2020 de 25 de maig) i que manca de xarxes de sanejament, de proveïment; tampoc té viari asfaltat (ni vorera) ni enllumenat públic.

Per tant, es tracta d'un "fals urbà", és a dir, terrenys formalment classificats com a urbà però que no compleix les condicions de l'article 19 de la LUIB per a merèixer la classificació de sòl urbà i que la revisió del planejament general està obligada a reconsiderar per aplicació de la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB i article 2 del Decret llei 9/2020, de 24 de maig.

La possibilitat de classificar l'àmbit com a sòl urbà sotmès a actuació de transformació, és repetir la solució del PGOU 1998 (fa més de 23 anys) sense que sigui possible executar-les a causa de les dificultats d'accedir a les xarxes generals d'infraestructures, excepte amb un alt cost d'inviable repercussió en els habitatges de l'assentament.

La possibilitat de la seva classificació com a sòl urbanitzable per la seva posició territorial, contrària al principi de compacitat que regeix les propostes generals del nou Pla.

Per això, l'única opció d'ordenació que queda, conforme als criteris de la LUIB i els adoptats pel nou Pla, és la classificació com a sòl rústic de l'assentament de Ca'n Moreno, i el seu reconeixement com a nucli rural, la qual cosa li permetrà l'aplicació de mesures ambientals per a reduir impactes.

Quant a les parcel·les ja edificades en l'àmbit del Nucli rural de Son Espanyol -Ca Moreno, aquestes podran mantenir-se conforme al règim establert en el POD.

Qüestió diferent és el cas de parcel·les no edificades, que només podran edificar-se sempre que tinguin una superfície d'almenys set mil metres quadrats (7.000 m²) i compleixin amb els paràmetres urbanístics establerts pel POD per als nuclis rurals ordinaris.

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació rebutjant la seva classificació d'urbà i conservant la categoria especial de nucli rural (NR/43-01) establerta en el Document d'aprovació Inicial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

24114

Síntesi
Sol·licita donar prioritat al tram del corredor verd del Parc de les Vies des de la via de Cintura al final del carrer Jacint Verdaguer fins a la rotonda de Macro. Son Fuster

Anàlisi
L'al·legació sol·licita que es comenci a executar l'espai circumscrit per la via de cintura, l'autopista a Inca, la Rotonda de Makro i les vies de Tren d'Inca.
Els terrenys als quals fa referència l'al·legació formen part del sistema general d'espais lliures proposat (SGEL 58-04-P/PJ-P), en el document del Pla General aprovat Inicialment.
Aquest sistema general és coincident amb el previst en una Modificació del PGOU del 1998 (SGEL 52-07) que no arribo a aprovar-se definitivament i que en l'actualitat la seva tramitació es troba paralitzada. Per aquesta raó, aquests terrenys només tindran la qualificació de sòl d'ús i domini públic amb l'aprovació definitiva d'aquesta Revisió de Pla General. En l'actualitat, tampoc es tracta de sòls ja obtinguts per l'Administració.
Per tant, la Revisió del Pla General de Palma proposa que els terrenys objecte de l'al·legació tinguin la consideració de sistema general d'espais lliures en sòl rústic (tal com proposava la modificació iniciada i paralitzada) i que, en el nou model, formin part del Corredor Ecològic de Ses Vies, que s'estén des del Parc de les Estacions fins al Torrent Gros (pàgina 109 de la Memòria Justificativa del Document aprovat inicialment.
D'una altra part, el Pla General estableix la programació i ordre de prioritat del referit sistema general en la Memòria de l'estudi econòmic del Pla General aprovat inicialment (pàgina 71). Per al referit sistema general, el Pla General estableix una prioritat mitjana i baixa, ja que hi ha altres corredors ecològics l'execució dels quals són prioritàries per al nou model proposat.
Ha d'advertir-se que els sistemes generals proposats es poden obtenir i executar de forma anticipada a la programació inicialment prevista (Norma 4.3.13 del Pla General). En el nostre cas, en tractar-se d'un sistema general adscrit al sòl rústic, s'adquirirà mitjançant expropiació forçosa.
No obstant això, tenint present (com posa de manifest l'al·legació) que aquest Corredor pot millorar de manera directa les necessitats d'espais lliures per al barri de Forteza, es proposa que en la següent fase del Document del Pla General s'avanci la programació i ordre de prioritat del referit sistema general al primer quadrienni. Sobre la base de l'exposat es proposa estimar l'al·legació i així poder comptar amb majors garanties per a la seva execució durant els primers anys de vigència del pla general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

24142

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la qualificació assignada pel nou Pla General a la parcel·la cadastral rústica 07040A03000022 a Son Brotat, com a sistema general d'espais lliures (SGEL/PJ-P 69-03-P). S'argumenta infracció del principi de desenvolupament sostenible establert en la LUIB (article 3.2), en entendre's que no es valora el caràcter rural de la finca o les funcions agràries de les àrees rurals. Es manifesta a més que s'incompleix amb la qualificació prevista la norma 5 del PTIM així com els article 2 i 9 de la LOT. S'al·lega a més incoherència en la finalitat del sistema general pel Nou Pla. Es manifesta que el sistema general es localitza en àrea de prevenció de riscos d'inundació. S'argumenta innecesarietat de major volum de superfície d'espais lliures per al municipi. Es manifesta que la valoració assignada als costos d'adquisició i urbanització de sòl per a sistemes generals no és correcta, part de dades errònies, infringeix el que es disposa en l'article 3.k de la LUIB, i no guarden una relació raonable amb els valors de mercat. Manifesta que la fitxa de catàleg 69-05 és errònia i ha de ser corregida.

Anàlisi:
En relació a l'incompliment de l'article 3.2 LUIB ha de manifestar-se que el Pla General realitza, per a tot el terme municipal una categorització del sòl rústic, en la qual s'inclouen un important volum de sòl com a àrea d'interès agrícola, introduint-se a més una important figura nova en matèria de protecció i posada en valor de l'ús agrícola i ramader com és la del Parc Agrari. En efecte, en desenvolupament de la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears, el Nou Pla preveu dues importants àrees en la zona nord (Horta Dalt) i en la de llevant (Pla de Sant Jordi) mitjançant la qual cosa es reafirma la funció d'aquest espai com a espai productiu agrari. Es dona compliment així al que es disposa en l'article 3.2 al contrari del manifestat en l'al·legació. Tant la categorització de sòl rústic establerta (que inclou la consideració d'àrees d'interès agrícola) com la proposta del Parc Agrari també donen resposta a la norma 5 del PTIM i a l'article 2 i 9 LOT que obliguen el Nou Pla General a delimitar aquest tipus de zones, no derivant-se d'això l'obligatorietat d'incloure en aquesta categoria la parcel·la en concret. D'una altra part, la qualificació de sistema general d'espais lliures és possible en qualsevol classe de sòl, inclòs el sòl rústic. Així, en l'article 37.f), en referir-se als sistemes generals, entre altres al d'espais lliure, no es vincula a cap classe de sòl específica. Per tant, poden els sistemes generals d'espais lliures disposar-se en sòl rústic. La ciutat compta amb el precedent del Parc Bellver, sistema general d'espais lliures, així ja qualificat en el PGOU 1998 i en la Revisió en tramitació. Igualment, la LOT preveu com una activitat a desenvolupar en el sòl rústic la corresponent a l'activitat d'oci i temps de lliure en àrees recreatives que es desenvolupa en terrenys sense implicar la seva transformació i que és la que coincideix amb la qualificació d'espais lliures pública. En efecte, l'ús d'espais lliures públics en sòl rústic es correspon amb l'activitat d'equipament sense construcció de l'Annex I. Definició de les activitats regulades en la Matriu de sòl rústic de la LOT; en aquest Annex es defineix el "equipaments sense construcció" les activitats que, es desenvolupen "en terrenys no afectes a explotacions agràries" i que "consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja."

La motivació per a la consideració d'aquesta parcel·la com a sistema d'espais lliures es fonamenta, principalment, en la necessitat de procedir a la integració paisatgística i la mitigació dels riscos d'avingudes del torrent Gros, mitjançant la creació d'una nova xarxa de parcs lineals i itineraris cívics. El Nou Pla ha de reconèixer el valor d'aquest element territorial, com a configurador i estructurant de la infraestructura verda i també de la infraestructura blava, mitjançant la seva reafirmació com a corredor Verd. Aquest element exhibeix una importància cabdal en la definició del nou model territorial (tal com es justifica en l'apartat 3.2 de la Memòria

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del Nou Pla), sent imprescindible per a la conformació d'aquest model. Quant a l'afecció per riscos d'inundació que presenta la parcel·la, és motiu més preveure un destí que no implica transformació i en el qual poden desenvolupar-se activitats d'espais lliures d'ús públic, un ús que permet la seva compatibilitat amb el règim d'avingudes del llit fluvial, actuant al seu torn com a element de minimització i absorció d'aquest risc. D'un altre costat, no cap l'argumentació de innecesarietat de major superfície d'espais lliures en superar-se l'estàndard (mínim) de 5 m² per habitant a nivell municipal. S'oblida que la llei estableix un mínim i no un màxim i, a més, la garantia de no baixar la ràtio del planejament que es revisa. En qualsevol cas, com s'ha exposat, la motivació de la qualificació d'aquesta parcel·la com a espai lliure no deriva de la seva necessitat per a donar compliment a la ràtio exigida per llei.

En aquest sentit s'ha tingut present que el caràcter inundable de la zona ha aconsellat establir un sistema de laminació annex en aquesta part del Torrent per a reduir el perill en la conca baixa. Igualment és essencial que el sistema general vinculat al Torrent no sigui estrictament lineal, sinó que ha de contenir puntualment bosses annexes (de major amplària) que connecten (amb altres) per a donar continuïtat a la Infraestructura Verda, això a altres xarxes de sistemes generals.

Quant a la valoració assignada a l'execució d'espais lliures pel Nou Pla en considerar-se sòls forestals i no de regadiu (en el present cas), i que d'això es desvirtuaria l'Estudi Econòmic i la seva idoneïtat, ha de manifestar-se que es confon en la tipologia que el Nou Pla estableix per a la valoració dels costos d'urbanització dels parcs denominats forestals (que presenten ja importants volums de massa vegetal i/o arbustiva i dels quals es deriva un menor cost d'urbanització -perquè el que precisen és una simple adequació que no implica transformació-, a diferència de l'execució d'aquells altres parcs que no presenten condicions naturals prèvies i en els quals cal realitzar una intervenció de major cost perquè adquireixin condicions de parc) amb el cost que s'ha considerat per a la seva obtenció, no podent-se d'això derivar la invalidesa de l'Estudi Econòmic.

En qualsevol cas, l'Estudi Econòmic realitza una avaluació del cost d'adquisició de terrenys aplicant les regles de valoració i d'indemnització que fixa el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 d'octubre) i aquesta avaluació no predetermina el valor que finalment sigui establert en el moment d'execució del Pla. Serà en el tràmit de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar la seva fulla de valoració justificada, que serà analitzada per l'Administració municipal, i en cas, de desacord, remesa a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears per a l'establiment del preu just.

Respecte a les condicions de volum de la fitxa de catalogació 69-05, ha d'aclarir-se que quan es fa esment al projecte original en el cas de ser inexistent, el concepte passa a referenciar a altures originals de les tipologies. En aquest cas, que no s'observen ampliacions a destacar, directament es limitarà afirmant en l'apartat de condicions de volum que, sobre la part representada gràficament, es prohibeixen creixement verticals. S'estima, en aquest sentit, l'al·legació en els termes exposats.
Per tot això, es proposa estimar de manera parcial l'al·legació presentada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24219

Síntesi.
Es presenten una sèrie d'al·legacions en relació al nucli de Es Pil.larí. Se sol·licita l'obertura de nous vials sobre la parcel·la rústica en la vora aquest del nucli per a permetre una millora de l'accessibilitat i mobilitat, des de la carretera dels Meravelles. Se sol·licita l'adaptació del Nou Pla a la tercera modificació del Pla Territorial de Mallorca (aprovada inicialment) en relació a la suspensió de les àrees de creixement, i a l'interès general enfront de possibles classificacions especulatives de sòl, en entendre's que amb això es podria aconseguir l'obertura dels vials sol·licitada, concentrant el creixement en la parcel·la on es preveuen les obertures de viària generant-se així el desenvolupament d'aprofitaments en aquesta parcel·la en contraposició a la gestió prevista en el Nou Pla (l'expropiació) com a mecanisme de gestió per a l'integració d'aquesta finca en el nou model d'ordenació.

Anàlisi.
En relació a la millora de la mobilitat plantejada, sol·licitant-se per a això la generació de nous vials i una ronda en la finca confrontant al nucli coneguda com a CaN Xoroi i qualificada en el Nou Pla com SGEL/PJ-P 83-01-P, és una proposta que no pot admetre's si amb això es pretén alterar o segregar la qualificació d'aquest sistema general. Una altra qüestió és la previsió en el projecte d'urbanització de millores d'accés per als vianants en el límit amb el sòl urbà.

En efecte, amb la proposta del Nou Pla, aquesta parcel·la passa a ser d'ús i domini públic, resolent la transició de la trama urbana amb la vora que suposa la carretera de Ses Meravelles.

La problemàtica de mobilitat que detecta una part de la població des Pil·larí és per a evitar l'actual concentració de sortides amb cotxe del nucli urbà pel carrer Baltasar Moyà al Camí de les Meravelles. Aquesta problemàtica es podria resoldre amb un adequat sistema de senyalització i incorporant un nou vial de connexió amb el camí de Son Fangs (El meu 60-12), acabant de prolongar el carrer Jaume Oliveres, previst a l'aprovació inicial. Així es reforça l'estructura viària articulada pel camí de Son Fangs podent dirigir el trànsit a través del camí de les Meravelles o el camí de la Siquia de Sant Jordi (Ma.-19A)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Un Sistema General d'Espais Lliures (SGEL) no pot ser creuat per viari rodat, per això s'ha d'evitar la fracturació del SGEL resolent la mobilitat com s'expressat en l'apartat anterior.

Per això, la connexió entre el carrer Baltassar Moya i el camí de les Meravelles, s'ha de plantejar mitjançant un traçat accessible a peu i bicicleta integrat en el nou Parc i que permeti un òptim recorregut fins a la parada de bus i el Camí de les Meravelles.

Amb la proposta que inclou el Nou Pla per a aquesta finca, transformant-la en sòl públic amb destinació a espais lliures, ja es pot materialitzar les millores de mobilitat sostenibles exposades.

S'ha de posar de manifest que el PTIM no preveu AT-C, àrea de transició de creixement en aquesta zona i, per tant, el nou planejament general no pot proposar una nova delimitació de sector de sòl urbanitzable al voltant del nucli de Es Pil.larí

En relació a la incidència de la III Modificació del PTIM, ha d'assenyalar-se que el cas que aquesta alteració estigués ja vigent, això no obligaria a adaptar la proposta de creixement del nou Pla General a aquesta III Modificació del PTIM. I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la següent Disposició Addicional Quinzena: "Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació."

Quant al reconeixement com a sòl urbà de les parcel·les assenyalades al sud del nucli, ha de manifestar-se que no compleixen amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no tenen serveis i no poden ser integrades al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. Les parcel·les no compten en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

Es proposa desestimar la petició d'establir sòl de creixement

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24331

Síntesi:
Sol·licita que el nou Pla contempli la canalització de pluvials del carrer Franch. Sol·licita que es reconegui la titularitat i el dret exclusiu de la part de viari anteriorment cedida al no preveure's pel Nou Pla l'eixamplament del carrer Franch.

Anàlisi:
En relació a la sol·licitud d'implantació de xarxa de pluvials al carrer Franch, com a solució als problemes d'inundació i embassada en època de pluja, es podrà elaborar per a aquest nucli un Programa de Revitalització i Millora de Barris que inclogui aquesta mesura de qualificació de l'espai públic, valorant detalladament la integració precisa de la sol·licitud plantejada. Per a això s'habilitarà en la redacció de l'articulat del Nou Pla que aquest tipus de programes s'hagin de desenvolupar també en nuclis tradicionals com el de Son Sardina.

En la formulació del programa haurà d'analitzar la viabilitat i programació d'aquesta actuació en coordinació amb EMAYA i valorant la possibilitat de connexió a xarxa de pluvials existents.

Respecte a la part de viari ja cedida per la titularitat de la parcel·la en Carrer Franch 31, ha de desestimar-se la sol·licitud plantejada, es tracta d'un espai públic ja recepcionat per l'administració, no apreciant-se interès general en el seu retorn a ús privat. Es proposa, per tant, estimar de manera parcial l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24369

Síntesi:
Sol·licita la classificació d'un sector de sòl urbanitzable a l'est de Son Güells. Es manifesta disconformitat amb la qualificació assignada pel nou Pla General a una sèrie de parcel·les a l'entorn de Son Fiol, com a sistema general d'espais lliures. S'argumenta incoherència en la finalitat del sistema general pel Nou Pla i innecesarietat de major volum de superfície d'espais lliures per al municipi. Es manifesta que la valoració assignada als costos d'adquisició i urbanització de sòl per a sistemes generals no és correcta. Es manifesta que la planificació duta a terme fins avui ha minvat les expectatives del sòl per al seu desenvolupament com a creixement urbanístic. Es planteja per tot això la proposta d'un nou sector de sòl urbanitzable.

Anàlisi:
La motivació per a la consideració de les parcel·les objecte d'al·legació com a sistema d'espais lliures es fonamenta, principalment, en la necessitat de procedir a la integració paisatgística i la mitigació dels riscos d'avingudes del torrent Gros, mitjançant la creació d'una nova xarxa de parcs lineals i itineraris cívics. El Nou Pla ha de reconèixer el valor d'aquest element territorial, com a configurador i estructurant de la infraestructura verda i també de la infraestructura blava, mitjançant la seva reafirmació com a corredor Verd. Aquest element exhibeix una importància cabdal en la definició del nou model territorial (tal com es justifica en l'apartat 3.2 de la Memòria del Nou Pla), sent imprescindible per a la conformació d'aquest model. D'un altre costat, no cap l'argumentació de innecesarietat de major superfície d'espais lliures en superar-se l'estàndard (mínim) de 5 m² per habitant a nivell municipal. S'oblida que la llei estableix un mínim i no un màxim i, a més, la garantia de no baixar la ràtio del planejament que es revisa. En qualsevol cas, com s'ha exposat, la motivació de la qualificació d'aquestes parcel·les com a espai lliure no deriva de la seva necessitat per a donar compliment a la ràtio exigida per llei.

En aquest sentit s'ha tingut present que el caràcter inundable de la zona ha aconsellat establir un sistema de laminació annex en aquesta part del Torrent per a reduir el perill en la conca baixa. Igualment és essencial que el sistema general vinculat al Torrent no sigui estrictament lineal, sinó que ha de contenir puntualment bosses annexes (de major amplària) que connecten (amb altres) per a donar continuïtat a la Infraestructura Verda, això a altres xarxes de sistemes generals.

Quant a la consideració que l'estudi econòmic és incomplet per no detallar-se el càlcul dels costos d'adquisició dels sòls en particular i tots els béns que existeixen (indemnització per demolicions...), ha de manifestar-se que no correspon al Pla General realitzar un full d'apreuament dels béns; sinó que atribueix un valor mitjà als sòls en funció de la potencialitat agropecuària de la zona en què es localitza i un valor mitjà a les edificacions, però sense un desglossament per conceptes indemnitzatoris que han de quedar finalment fixats en el procediment d'expropiació, perquè serà en el moment d'iniciar l'expedient quan pugui aplicar-se el coeficient corrector de grau d'antiguitat de l'edificació i el seu estat de conservació. De tot això no pot derivar-se la invalidesa de l'estudi o el seu caràcter incomplet. En qualsevol cas, l'Estudi Econòmic realitza una avaluació del cost d'adquisició de terrenys aplicant les regles de valoració i d'indemnització que fixa el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 d'octubre) i aquesta avaluació no predetermina el valor que finalment sigui establert en el moment d'execució del Pla. Serà en el tràmit de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar la seva

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

fulla de valoració justificada, que serà analitzada per l'Administració municipal, i en cas, de desacord, remesa a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears per a l'establiment del preu just. D'altra banda, la consideració dels terrenys objecte d'al·legació com a sòl urbanitzable, no pot estar fonamentada en les expectatives que poguessin originar-se en els mateixos històricament o en la continuïtat dels eixos viaris i la trama urbana amb la qual sigui confrontant. El sòl urbà ni el sòl urbanitzable avança com una taca d'oli. Els terrenys objecte de l'al·legació, no són necessaris per a donar suport als nous creixements urbanístics. Per això, la consideració d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24383

Síntesi.
Sol·licita redimensionar, en termes de densitat, el SUB 44-01 i realitzar un estudi de mobilitat que tingui en compte l'impacte d'aquest sector en la barriada.

Anàlisi.
El nou Pla General ha realitzat un estudi de mobilitat de les propostes dels nous creixements.

La recuperació del sector SUB 44-01 amb la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de Son Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.
b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.

Conclusió.
S'estima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24428

Síntesi
Sol·licita la modificació de la programació del Sector SUB-32-01 Can Fontet, per a passar a prioritat alta perquè sigui la mateixa que la prevista per als sectors SUB 32-02 Cas Pastor i SUB 32-03 Son Ximelis.

Anàlisi
En la fitxa del Sector SUB 32-02 Can Fontet del Document de Pla General Aprovat Inicialment, s'estableix per al desenvolupament i execució del sector l'ordre de prioritat mitjana, és a dir, el sector ha de desenvolupar-se (formulació del Pla Parcial i execució de la urbanització) dins del segon, tercer i quart quadrienni, de conformitat amb el que s'estableix en la norma 3.3.1 del Pla General. El quadrienni en concret, pot ser ajustat pel procediment simplificat de l'article 38.2 de la LUIB
D'altra banda, en el document de Pla General aprovat inicialment també es fixa la prioritat mitjana per al desenvolupament dels sectors (Son Ximelis i Cas Pastor). No obstant això, aquests dos sectors poden presentar el Pla Parcial en el primer quadrienni. Aquesta possibilitat que habilita el Pla General per a poder avançar l'execució dels referits sectors ve motivada perquè tant el Sector Son Ximelis com Cas Pastor comptaven amb pla parcial aprovat definidament, en desenvolupament del Pla General del 1998; per això, comptant amb caràcter previ una iniciativa per al seu desenvolupament i establiment de l'ordenació detallada, és conforme a les exigències de la LUIB que aquests dos sectors (per als quals s'alteren les determinacions estructurals pel nou Pla) es puguin desenvolupar de manera immediata, fins i tot amb la possibilitat de tramitació simultània del Pla Parcial a la del Pla General i POD. No obstant això, el sector de Can Fontet no té els mateixos antecedents: respon a un sòl urbanitzable no programat i amb PAU en tramitació que no va aconseguir l'aprovació definitiva. Així mateix, a conseqüència del Decret - Llei 9/2020, de 25 de maig, àmbit de Can Fontet del 1998, al no comptar amb Pau aprovat definitivament va quedar classificat com a sòl rústic.
El nou Pla General recupera la classificació de sòl urbanitzable, però ja amb programació, si bé amb noves determinacions.
No obstant això, és la veritat que el document del nou Pla General ha previst l'Eixample de Ponent, amb una visió general; és a dir, aquest creixement de Ponent es correspon amb els sectors (Can Fontet, Son Ximelis i Cas Pastor) amb unes determinacions homogènies i uns criteris d'ordenació coordinats. En els quals es preveu un model de colonització urbana fonamentat en un sistema d'espais lliures que garanteix la connectivitat verda tant cap al polígon Can Valero com cap al Sector Can Fontet adjacent. Per això resulta coherent que els referits sectors de sòl urbanitzable que constitueixen l'eixample de ponent, coincideixin substantivament en la seva programació i puguin desenvolupar-se de manera coordinada. Per això, es proposa estimar parcialment l'al·legació, completant la fitxa del Sector SUB 32-01 Can Fontet, en la qual, sense perjudici de mantenir la prioritat mitjana, s'aclareixi que es pot habilitar la formulació del Pla Parcial en el primer quadrienni, sempre que la iniciativa del sector asseguri les connexions a les xarxes i que la primera utilització de les edificacions de la primera fase ja es realitzin, almenys en el segon quadrienni i sempre que quedi assegurada la disponibilitat de les infraestructures de proveïment.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es proposa adaptar la programació i ordre de prioritats del referit sector en la Fitxa i en la Memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

24718

Síntesi.
Propietari d'una parcel·la amb una superfície aproximada de 77.857 m², situada en Polígon 13 de la Parcel·la 14 de Son Pacs (07040A013000140000RL). L'al·legació expressa que els terrenys són improductius i la qualificació assignada en el Document Aprovat Inicialment és errònia. Exposa que els terrenys objecte de l'al·legació no té vocació de sòl rústic, no són mereixedors de cap protecció especial, disposa de superfície suficient per a ser destinada a sistema general d'equipament, i fins i tot arriba a manifestar la voluntat de "oferir la seva parcel·la perquè es destini a sistema general d'equipament", amb destinació a serveis per a la comunitat.

Anàlisi:
La parcel·la objecte de l'al·legació es troba classificada en el nou Pla General (Document aprovat Inicialment) com a sòl Rústic amb la qualificació de rústic comú.

No es tracta de sòls improductiu. En efecte, segons informació obtinguda de la Direcció General de Cadastre, a través de la seva seu electrònica, els terrenys tenen la classificació de rústic, l'ús principal agrari i cultius d'ametller de secà. Així mateix, en el sistema d'identificació de parcel·les agrícoles (SIGPAC), amb informació més actualitzada que la recollida en cadastre, la major parteix sòls són terres "arables" (72.779 m²), és a dir, aptes per al cultiu. Per això, la seva naturalesa rural queda constatada.

En conseqüència, la classificació de sòl rústic establerta pel Pla General aprovat inicialment als terrenys, així com, la seva qualificació de rústic comú amb la categoria de rústic general, està justificada per mancar els terrenys de valors específics i de conformitat amb la seva naturalesa rural acreditada, per la qual cosa han de ser preservats de la seva transformació (article 21 de la LUIB).

D'una altra part, dos trams corresponents al traçat del sistema hidràulic de la Font de la Vila discorren per l'àmbit septentrional d'aquesta. Aquest Sistema Hidràulic forma part dels béns catalogats en el POD amb el nivell A, protecció integral, grau A1, (pàgina 72 del Catàleg de Béns i Elements Protegits).

En el que fa a l'al·legació de l'aptitud de la parcel·la per a albergar equipaments, ha d'indicar-se que el Pla General aprovat inicialment contempla en el sòl qualificat de rústic general com a ús l'admissibilitat d'equipaments sense construcció, així com els equipaments que hagin d'implantar-se necessàriament en el medi rural, tot això, de conformitat amb el que s'estableix en la norma 7.4.5 del Pla General. És a dir, a més dels usos agraris, en la parcel·la objecte de l'al·legació es permeten equipaments privats prèvia declaració d'interès general.
Així mateix, més de la meitat de la parcel·la es troba inclosa dins de la delimitació del Parc Agrari de Ponent. (Horta Dalt), a desenvolupar mitjançant un Pla Especial, el qual també podrà disposes la localització d'equipaments complementaris.

El que no ha previst el Pla General és el destí d'equipament públic en la parcel·la. Ja a l'entorn de la parcel·la s'han qualificats terrenys suficients amb destinació a sistemes generals d'equipament, no estant previstos més ampliacions.

Ha d'advertir-se que tots els sistemes generals no es poden localitzar en un mateix àmbit de la cuideu, sinó que aquests han de distribuir-se de manera homogènia en el territori, amb la finalitat de poder garantir l'accessibilitat als mateixos al major nombre d'habitants de Palma i revertir els possibles desequilibris detectats entre diferents zones de la ciutat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Igualment és necessari comptar amb terrenys amb destinació agrària prop de la ciutat per a major funcionalitat dels objectius perseguits amb la proposta de Parc Agrari.

Conclusió.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

24736

Síntesi.
L'al·legant sol·licita informació sobre l'ordenació estructural establerta pel Pla General per al sector SUB 53-01 SA BOMBA en detectar contradiccions entre la documentació gràfica i les dades numèriques incorporades en la Fitxa de Planejament i Gestió.

Anàlisi.
En primer terme, cal ressenyar que la finalitat de les ordenacions orientatives realitzades pel Pla general en els sectors de sòl urbanitzable és, simplement, orientar la formulació dels preceptius plans parcials ajudant a:

1. Identificar determinacions gràfiques vinculants que garanteixin el correcte assemblatge i vertebració de cadascun dels sectors en l'estructura general.
2. Expressar territorialment els objectius d'ordenació a desenvolupar (model de colonització territorial, viaris intermedis que garanteixin l'articulació amb el context urbà, localització recomanada de reserves dotacionals i espais lliures, creació de centralitats locals, caracterització tipomorfológica del teixit residencial, etc.).
3. Deduir els paràmetres quantitatius (densitats, edificabilitats, usos detallats, proporció d'habitatge protegit, reserves dotacionals) a establir en els diferents sectors de sòl urbanitzable.

El fet que el Pla General aporti aquesta ordenació orientativa en la Fitxa del sector -a l'efecte de visualitzar gràficament els objectius d'ordenació a desenvolupar en l'ordenació detallada del Sector Sa Bomba- no entra en contradicció amb la definició vinculant dels elements pertanyents als sistemes generals que discorren per l'interior d'aquest. A aquest efecte, l'article 35 de la LUIB regula que el Pla General definirà els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i de l'ordenació estructural establerts en l'article 37.

Finalment, en relació amb la superfície del sistema general SGC/RV-P 53-01 tampoc existeix cap contradicció en prevaler, cas d'existir discrepàncies amb la documentació gràfica, l'establerta de manera numèrica en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió en l'apartat 3 “Determinacions de l'ordenació estructural”. En efecte, la Norma 1.2.2 del Pla General a l'efecte d'aplicació i interpretació del Pla estableix que “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 Plans d'Ordenació”.

No obstant això, l'anterior en la següent fase es millorarà la representació gràfica de la fitxa, evitant els dubtes que es puguin generar. L'assaig projectual quedarà exclusivament en la Memòria justificativa.

Finalment, també s'ajustarà l'ordenació del Sector Sa Bomba per a reforçar l'objectiu d'integració de les edificacions existents i adoptant una densitat més adequada en l'entorn.

Conclusió.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa estimar parcialment la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25265

Síntesi:
Sol·licita la possibilitat d'un canvi a ús esportiu per a una part de la parcel·la rústica de la vora urbana de Sant Jordi. Argumenta contigüitat amb sòl urbà i greuge comparatiu.
Anàlisi:

En relació a la classificació del sòl, la parcel·la es troba classificada en el planejament vigent com a sòl rústic. Si el que es pretén amb la sol·licitud presentada és la classificació d'una part de la mateixa (confrontant al sòl urbà) es classifiqui com a sòl urbà, ha de manifestar-se que aquesta classe de sòl és reglada, no podent ser admesa la discrecionalitat per a la seva delimitació. El sòl urbà no pot créixer per contigüitat com a taca d'oli al sòl ja així delimitat. En relació als usos sol·licitats, s'estarà al que es preveu en la matriu d'usos de sòl rústic podent desenvolupar-se l'ús d'equipament en aquesta classe de sòl sense necessitat d'alterar la classe de sòl.

Es proposa, desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25271

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25275

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25279

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25281

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25283

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25286

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25289

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25292

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbà de la parcel·la cadastral 07040A01500086, situada en el bord nord-oest del nucli de Son Espanyol. Argumenta contigüitat amb sòl urbà i greuge comparatiu amb el sòl urbanitzable de Parc Bit.

Anàlisi:
La parcel·la objecte d'al·legació es troba classificada en el planejament vigent com a sòl rústic. No compleix amb la concurrència dels condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té tots els serveis. No pot ser integrada al sòl urbà, ja que aquesta classe de sòl, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tot això, desestimar l'al·legació presentada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25296

Síntesi.
Que en la revisió del nou P.G. seria convenient que dins de les despeses del nou Pla General s'incorporin els costos de posar clavegueram d'aigües brutes en la zona urbana de Son Magraner (nucli de Son Espanyol). Que no poden ser una zona urbana on les aigües residuals vagin a punts negres damunt les aigües subterrànies que aconsegueixen als pous de la Comunitat d'Aigües de Son Espanyol, per a beure i regar. Sol·licita que sigui l'Ajuntament qui dugui a terme les obres de les infraestructures de sanejament d'aigües brutes i que les inclogui dins de les despeses del nou Pla. O bé que permeti pous bruts de materials impermeables perquè les aigües no vagin a la terra i es buidin en estar plens.

Anàlisi.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) de l'àmbit de Son Espanyol, no compta amb una xarxa de sanejament en el traçat interior del nucli (a pesar que s'ha desenvolupat una unitat d'execució prevista en el PGOU 1998). No obstant això, el traçat de la xarxa general de sanejament transcorre en la contigüitat de l'assentament de Son Magraner, per la qual cosa és viable tècnicament la seva connexió.
El nou planejament general ha previst l'execució de la xarxa de sanejament a l'interior del nucli i la connexió amb la xarxa general. La LUIB no permet ja que una zona urbana no disposi d'aquest element infraestructural i, per això, no poden autoritzar-se les solucions autònomes, amb pous negres (fins i tot assegurant la seva estanquitat).
Doncs bé, el PG realitza la citada previsió (d'execució de les obres de la xarxa interior de sanejament i la connexió amb la xarxa general), si bé el finançament últim de l'execució de les xarxes ha de ser satisfeta per les persones interessades (titulars de terrenys del sòl urbà). És cert, que encomanar la gestió als privats troba dificultats, per l'alta fragmentació de la propietat i el nivell de consolidació de l'edificació. Per això, EMAYA i la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma han d'establir una correcta coordinació perquè les obres de connexió a la xarxa general siguin executes per EMAYA i després repercutides en el cànon de gestió del cicle de l'aigua; igualment, deuen tots dos organismes decidir (en el procés d'execució del Pla) la millor manera de gestió de l'obra de la xarxa interior, ja sigui pel mateix medi que el de connexió, bé mitjançant contribucions especials o altres maneres de gestió permesos per la legislació urbanística. Si no hi ha altre remei aquelles parcel·les que no queden incloses en actuació de transformació, fins que no culminin les obres d'infraestructura pendents no tindran la condició de solar i queden subjectes al règim de l'article 29.2 LUIB (haver de de finançar les obres pendents de connexió a infraestructures).

Conclusió.
S'estima (parcialment, en els termes expressats en l'anàlisi).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25355

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó evitar la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en el passat recent a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original. L'ús predominant admès no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD, així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4.

Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació. Màximament quan, a més, aquest procés ha comportat un increment injustificat de l'aprofitament materialitzat vinculat a la partició del volum aparent admès en les altures permeses per als nous usos terciaris. Amb el marc legislatiu actual, aquesta instrumentació no hauria estat possible sense identificar actuacions de transformació urbanística (actuacions de dotació) que contemplessin les millores dotacionals pertinents ajustades a l'increment d'aprofitament que, efectivament, s'ha materialitzat.

Per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Són Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Son Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illa) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25388

Síntesi.
Se sol·licita modificar les determinacions del sector SUB 77-01 Ses Calafates en les següents qüestions.

1. Eliminar o, almenys, reduir les cessions de sistemes generals interiors.
2. Eliminar l'ús detallat industrial destinant la totalitat de l'edificabilitat assignada a usos terciaris o, bé, introduint usos residencials.
3. Incrementar l'edificabilitat del sector fins a 0,67 m²/m² per a millorar la rendibilitat econòmica.

Anàlisi.

1. Els sistemes generals establerts a l'interior de sector es consideren imprescindibles per a l'ordenació estructural proposta pel Pla General. El cas del Sistema General viari resulta necessari per a millorar l'accessibilitat al nucli de Coll d´en Rabassa en prolongar el carrer de Rafael Moger fins a enllaçar amb el del Cardenal Rossell en una posició adjacent a l'enllaç amb la Ma19. La seua introducció en el sector no suposa un increment de càrregues, tenint present que, complementàriament, exercirà una funció distribuïdora dels trànsits interns a aquest. És a dir, la presència d'un viari en aquesta posició és necessària independent de la qualificació urbanística assignada a aquest. La seua consideració com a sistema general i no com a sistema local obeeix, exclusivament, al reconeixement de la seua funció estructurant per al nucli de població. El sistema general d'equipament previst també és irrenunciable en destinar-se a donar solució a necessitats històriques dels veïns del Coll d´en Rabassa.
2. La distribució percentual entre els usos. terciaris (un 70%) i industrials (30%) s'entén correcta i idònia. No obstant això, es valorarà la possibilitat d'ajustar alguna cosa aquesta proporció amb la finalitat d'incrementar la proporció d'usos terciaris en detriment dels industrials. En qualsevol cas, la dotació d'edificabilitat industrial és pertinent de cara a possibilitar el manteniment de l'edificació existent en el seu interior, sempre que el preceptiu Pla Parcial ho consideri oportú. Això, a més, evitarà l'exercici de deures indemnitzatoris i, per tant, millorarà la viabilitat econòmica d'aquesta actuació.
3. La proporció de sòl net edificable que s'estima resultarà de l'ordenació detallada no aconsella elevar l'edificabilitat global establerta que, d'altra banda, respon a la tipologia d'actuacions de nova urbanització destinades als usos detallats admissibles en aquest sector.
4. L'admissibilitat d'usos residencials no és possible amb la finalitat d'evitar les afeccions aeroportuàries produïdes per la posició annexa de l'Aeroport de Palma.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25431

Sintesi
Sol·licita la classificació com a urbanitzable d'usos sòls localitzats en El Molinar, classificats com a sòl rústic protegit dins de la Zona d'Integració Paisatgística i inclosos en el Parc Agrari de Llevant. L'al·legació considera que per la seva posició adjacent al nucli i al sector SUB 76-01 Són Bordoy, la decisió del Pla General de mantenir la seva condició rural -que ja va ser atorgada pel Pla General vigent- és arbitrària i discriminatòria.

Anàlisi.
El marc institucional europeu ha anat elaborant, des de finals de la dècada dels 90 del segle passat, una sèrie de documents en els quals s'insta a promoure models d'assentament que limitin l'expansió urbana. El més recent d'ells és la Nova Carta de Leipzig (NCL) de 2020 el qual, amb la finalitat de garantir un desenvolupament urbà sostenible, la NCL 2020 aporta alguns elements clau per a la seva consecució, entre els quals cal destacar "reduir el consum de sòl, combatent la dispersió urbana i prioritzant la renovació i la regeneració urbana integrada". En el marc institucional espanyol, cal significar l'Agenda Urbana Espanyola 2019, document referencial de transcendental interès, el qual adverteix que els valors ingènits a l'ADN del model urbà espanyol (compacitat, densitat qualificada, complexitat, mescla d'usos, espai públic integrador, diversitat social) «han estat ignorades en els desenvolupaments urbans de la perifèria de moltes ciutats, amb esquemes anodins, aliens a la seva cultura i mancades d'identitat». Per a revertir aquesta trajectòria inercial clarament insostenible, l'Agenda defineix un conjunt d'Objectius Estratègics, entre els quals destaca l'Objectiu Estratègic 1 referit a "ordenar el territori i fer un ús racional del sòl, conservar-lo i protegir-lo". Per a això, es requereix reduir el consum de sòl verge adequant-lo a les dinàmiques de la població i a les noves activitats econòmiques, fomentant la productivitat del sòl ja transformat.
El marc legislatiu estatal vigent -integrat en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU/2015)- *inclou, entre els principis que han de regir un desenvolupament territorial i urbà sostenible regulats en el seu article 3, la utilització del sòl conforme a l'interès general. Per a això, disposa la necessitat de protegir el medi rural, preservant els valors del «sòl innecessari o no idoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística». Ja en l'Exposició de Motius de la Llei 8/2007 del sòl s'afirmava que el sòl, a més d'un recurs econòmic, és també un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'aquesta perspectiva, tot el sòl rural té un valor ambiental digne de ser ponderat i la liberalització del sòl no pot fundar-se en una classificació indiscriminada, sinó, suposada una classificació responsable del sòl urbanitzable necessari per a atendre les necessitats econòmiques i socials.*
En desenvolupament d'aquests principis la LUIB, en el seu article 2 disposa que l'exercici de les competències urbanístiques *haurà de garantir, d'acord amb l'interès general, els objectius de millorar la qualitat de vida de la ciutadania i un desenvolupament sostenible, dos objectius estructurants de les polítiques públiques urbanístiques que impliquen la utilització racional, responsable i solidària dels recursos naturals limitats, entre altres, el territori".*

I en el seu article 3 a), entre les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, obliga a materialitzar un desenvolupament *sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. Per a això, estableix la necessitat de protegir, de manera adequada al seu caràcter, el medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística."*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Les reflexions institucionals i prescripcions legals exposades en els paràgrafs precedents, demanden un nou model de gestió i ordenació urbanística basat en nous axiomes a efectiva implementació ha tractat de contribuir la planificació territorial d'última generació a través de la imposició de límits a la capacitat de promocionar nous creixements per part del planejament general municipal.

Les Directrius d'Ordenació Territorial de 1999 (DOT) incloïen mesures restrictives per al creixement urbà com ara la prohibició de nous sòls urbanitzables aïllats o l'obligació d'implantar els eixamples residencials dins d'una orla periurbana distanciada 500 metres dels nuclis existents. La màxima extensió per a usos residencials es va fixar en el 10% de la superfície conjunta del sòl urbà i l'urbanitzable que comptés amb pla parcial aprovat a l'entrada en vigor de les DOT (18-04-1999). La superfície resultant d'aquest percentatge es redistribuiria en els diferents municipis de cada illa mitjançant els Plans Territorials Insulars (PTI).
En desenvolupament de les DOT, el PTIM estableix límits a la capacitat de creixement de cadascun dels municipis de Mallorca. En concret, per al cas de Palma, la versió final del PTIM -provinent de la modificació núm. 2 de 13 de març de 2011- consigna una superfície màxima d'expansió territorial de 235,93 hectàrees, de les quals 211,53 es corresponen amb "creixement no vinculat" (CNV)" i les restants 24,40 hectàrees a "creixement vinculat" inclòs en Àrees de Reconversió Territorial (ART/R-D). La Norma 7 regula que, d'acord amb el que estableix la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial, *el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà de situar-se, en tot cas complint les determinacions dels articles 27 i 32 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, en l'Àrea de Transició de futur creixement urbà (AT-C) definida, per als nuclis considerats aptes per a acollir creixements, en els plans d'ordenació (…) Només en el cas d'esgotar-se la superfície d'Àrea de Transició de Creixement (AT-C) en els nuclis que la tinguin assignada, se situarà el nou sòl en Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H).*
La concreció de la superfície classificada com a sòl urbanitzable correspon al Pla General que, en tot cas, ha de donar compliment al màxim creixement no vinculat assignat a Palma la superfície del qual és considerablement inferior a la de les AT-C. Per consegüent, no es donen les condicions per a poder classificar com a urbanitzable les Àrees de Transició d'Harmonització identificades en el PTIM en el terme municipal de Palma, entre les quals es troben els terrenys de la present al·legació.
A més del compliment de la limitació imposada pel pla territorial, el Pla General ha adoptat aquesta decisió en congruència amb l'exercici de competències i les finalitats de l'activitat urbanística regulades en els articles 2 i 3 abans exposats.
En aquest sentit, cal ressenyar que, segons l'article 20 de la LUIB *el sòl urbanitzable ha de quedar constituït pels terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifiqui així perquè els considera adequats per a garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica. I per a això, el Pla General ha prioritzat la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà.* Així, de l'oferta residencial total prevista, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

Els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:

1. Aplicació del "principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat" a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:

   - Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
   - Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable prevists en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

2. "Ciutat judiciosament compacta": la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,16 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada.

3. "Ciutat funcionalment diversa": el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.

4. "Ciutat de distàncies curtes": d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

Aquest conjunt de sectors configura una proposta global de creixement urbà que, a més de donar compliment a aquests principis d'ordenació, garanteix la compacitat del model de ciutat resultant. Efectivament, el "índex de expansivitat urbana" -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General (313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador de expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant.

D'altra banda, indicar que no es produeix cap exercici d'ordenació arbitrari i discriminatori pel fet de preveure com a sòl urbanitzable el confrontant SUB 76-01 Son Bordoy. El motiu és que aquesta actuació va ser aprovada pel Consell de Govern el 30 de març de 2012 existint la vinculació legal que sorgeix de la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, per la qual cosa s'ha sumit l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 (ara, SUB 76-01) Son Bordoy (expedienti 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). Per tant, el planejament general està vinculat per aquesta legislació autonòmica i, en conseqüència, té l'obligació de mantenir la classificació com a urbanitzable per a l'àmbit de Son Bordoy.

Finalment, en relació als valors paisatgístic dels terrenys, cal fer constar que, seguint els principis de la "Ecologia del paisatge" el "mosaic territorial" conformat per la matriu agroforestal d'un territori és una de les principals característiques d'un paisatge. No obstant això, les formes habituals d'ocupació del territori parteixen de considerar aquesta matriu com un buit susceptible de ser ocupat amb els "plens" que la ciutat requereix. Enfront d'aquesta degradant inèrcia d'ocupació del territori, el paisatge rural ha de ser valorat per les seves característiques

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

intrínseques. És a dir, no sols tenen valor paisatgístic les àrees naturals rellevants, sinó que el caràcter del paisatge està determinat per la matriu territorial dels espais oberts, per la qual cosa la seva protecció estaria garantida respectant l'espai agropecuari reconeixent la seva contribució a garantir la funcionalitat dels ecosistemes i aconseguir que el model de ciutat s'acobli eficaçment a la matriu biofísica del territori. Aquest ha estat el criteri adoptat pel Pla General de Palma. Per això, els terrenys que conformen la "posterior" del front urbà del Molinar han estat categoritzats com a sòl rústic protegit amb la consideració de Zona d'Interès Paisatgístic quedant, a més, inclosos en la delimitació del Parc Agrari de Llevant. Aquesta decisió respon, a més, a una demanda històrica de la població del Molinar que, de manera insistent, ha reclamat la preservació d'aquests sòls sostraient-los de qualsevol iniciativa urbanitzadora.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació sobre la base dels exposat en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25461

Síntesi.
Reclama una revisió de la documentació del Pla General i el POD quant a les següents qüestions: (a) retroacció procedimental a un nou Avanç del Pla General, (b) incongruències entre els textos en castellà i català, (c) establiment d'un nou càlcul poblacional a l'any horitzó de 2040, (d) corregir deficiències en la Memòria de Viabilitat Econòmica, (e) esmenar deficiències en la documentació gràfica per falta de definició, i (f) respectar l'ordenació establerta pel PGOU de 1998 a l'ARU 59-03 Curtitxó.

Anàlisi.
1. Respecte a la sol·licitud d'un nou tràmit d'Avanç.
L'acord adoptat per l'Ajuntament de Palma respecte del PG i POD és el d'aprovació inicial i la legislació autonòmica no exigeix cap repetició del tràmit de suggeriments pel fet que el document d'aprovació inicial incorporés alteracions substancials respecte del document d'Avanç.
La LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"
La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)
"Article 55. Tramitació del planejament
4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".
La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: *"La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general."*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.
Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast.
Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.
Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.
Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.
El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".
En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).
Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració de DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes
Conclusions. Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

2. Sobre les incongruències detectades entre els textos en castellà i català.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En un document tècnic i normatiu de més 2.000 pàgines sens dubte existeixen errors de traducció. En la següent fase s'esmenaran. No obstant això, els errors de traducció també apareixen ordinàriament en les lleis en els quals els textos en castellà no coincideixin exactament amb el català; si la divergència és greu, apareix el remei de la correcció d'error posterior.

Igualment, es té present la regulació del Decret 49/2018, de 21 de desembre, sobre l'ús de les llengües oficials en l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

3. Sobre el càlcul de població.

Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

a. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materializable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació l'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística identificades en el sòl urbà de Palma. La metodologia per a determinar la màxima capacitat residencial de les ZOUs es descriu en la Memòria: "per a calcular la capacitat màxima de població, es parteix de la dada de la població existent (per consulta a les dades del Departament de Població), s'aporta la dada del nombre d'habitatges existents (per consulta a Cadastre), i es calcula el nombre de nous habitatges resultants d'actuacions de transformació, de nous habitatges possibles en solars vacants i fins i tot la capacitat teòrica de nous habitatges en parcel·les edificades de manera ineficient (que previsiblement puguin substituir i aprofitar millor la densitat fixada); aquests valors permeten calcular la capacitat de nous habitatges; i d'aquesta dada, calcular directament la nova població teòrica que pot allotjar-se en elles."

b. l'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

c. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

4. Sobre deficiències en la Memòria de Viabilitat Econòmica.

S'argumenta que la Memòria de Viabilitat Econòmica no s'ajusta a l'apartat 8 de l'article 68 del Reglament de la LOUS. I que analitzada la modificació que es realitza en diverses ARUS i unitats d'execució, pot veure's que es produeix una enorme variació de càrregues i aprofitaments

En aquesta al·legació es transcriu l'apartat 8 de l'article 68 del RGLOUS, que estableix que "l'assignació de coeficients a les diferents zones i sectors o àmbits haurà de ser raonada, exposant-se les motivacions que han donat lloc a aquesta determinació. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat. En l'assignació de l'aprofitament als diferents sectors o àmbits del pla general, haurà d'acreditar-se que no es produeix una ruptura del principi d'igualtat ni del principi d'homogeneïtat".

En l'al·legació s'argumenta que no es respecta el principi d'igualtat i d'homogeneïtat.

En relació a aquesta qüestió el primer que cal indicar és que en aquesta al·legació es fa referència en el seu enunciat a l'article 47 de la LUIB, però no es transcriu en suport del posicionament que es fa (a diferència de la transcripció que fa de l'article 68.8 del RGLOUS). La raó d'aquesta absència és senzilla, el principi d'igualtat es predica en la nova llei dins de cada àrea de repartiment (en fase de planejament) i posteriorment en fase d'execució, dins de cada unitat d'actuació. En efecte, en fase de planejament es fa el càlcul de l'aprofitament mitjà de cadascuna de les àrees de repartiment en què s'integren les actuacions de transformació.

I en relació amb la primera qüestió cal indicar que la LUIB estableix com a criteri que cada àmbit de transformació de sòl urbà (i, en el seu cas, els terrenys de sistemes generals adscrits), constitueix una àrea de repartiment independent. Així es dedueix amb claredat de l'article 29.2. c) de la LUIB, que en referir-se a la cessió de l'aprofitament en concepte de plusvàlues aclareix que el percentatge s'aplica a l'aprofitament urbanística de cada actuació ("Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comportin les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3").

Per part seva, en sòl urbanitzable, l'àrea de repartiment està constituït pel sector (més els sistemes generals adscrits) o bé, per diversos sectors que conformen una àrea de repartiment multisectorial. Per això, l'article 30.2.b) es refereix a la cessió en els següents termes: "b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament mig corresponent al sector o, en el seu cas, a l'àmbit multisectorial en el qual el planejament l'hagués integrat."

La raó que en sòl urbà cada àmbit de transformació sigui una àrea de repartiment obeeix al fet que en aquest cas s'intervé a la ciutat existent, ordinàriament en sòl urbanitzat, per la qual cosa no poden establir-se àmbits de distribució d'aprofitaments interterritorials.

No obstant això, en sòl urbanitzable, encara que és possible la delimitació multisectorial, la preferència de la LUIB és per la delimitació uni-sectorial (sector més sistemes generals adscrits) per a conformar cada àrea de repartiment. Així es dedueix de l'article 37.d) de la LUIB, en disposar que al Pla General li correspon: "d) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta, de l'adscripció, en el seu cas, de sòls destinats (…), homogeneïtzats segons els seus valors relatius (…). En el sòl urbanitzable, els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o àrees de repartiment, es delimitaran preferentment per a cadascun dels sectors, i podran incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície de sòls de sistemes generals que es considerin adequats funcional i econòmicament, en funció del resultat de la preceptiva memòria de viabilitat econòmica"

Doncs bé, el PG en el seu document d'aprovació inicial ha seguit els referits mandats de la LUIB: cada actuació de transformació en sòl urbà constitueix una àrea de repartiment; i en sòl urbanitzable, amb caràcter preferent cada sector constitueix una àrea de repartiment (amb els sistemes generals que corresponen per a complir la Norma 9 del PTIM dins del sector o adscrits)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

i només en un cas, s'ha formulat una àrea de repartiment multisectorial per a assegurar el compliment de la Norma 9 del PTIM (20% de superfície de sistemes generals en sectors de creixement), quan no podien complir aquesta determinació amb sistemes generals en el seu interior o confrontants.

Per tant, la LUIB no estableix el principi d'igualtat d'aprofitaments en trencar en sòl urbanitzable amb la determinació de l'aprofitament mitjà per quadrienni, sinó que prefereix que cada sector sigui una àrea de repartiment independent, excepte excepcions justificades com les expressades.

Doncs bé, l'article 24 de la LUIB en els seus apartats 5 i 6 determina com ha de realitzar-se el càlcul d'aprofitaments i l'atribució de coeficients de ponderació:

"5. Per a cada àmbit de les actuacions de nova urbanització en el sòl urbanitzable i de les actuacions de renovació urbana en el sòl urbà, es determinarà l'aprofitament mitjà (ua/m² de sòl), que serà el quocient de dividir l'aprofitament objectiu d'aquest àmbit calculat en els termes establerts en el número 2, per la superfície total de l'actuació urbanística (m² de sòl), descomptades, en el seu cas, les superfícies corresponents als sòls dotacionals públics preexistents que mantinguin aquesta qualificació pel nou planejament. 6. Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m² de sostre) es determinaran per referència a l'ús característic, que serà el que disposi de major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigni el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre). Als restants usos detallats previstos en l'actuació, se'ls assignaran valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m² de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos, d'acord amb els resultats d'un rigorós estudi de mercat acreditat per un perit taxador expert i de reconeguda competència o per una societat de taxació homologada oficialment."

Per tant, per a verificar la igualtat i homogeneïtat no pot recórrer-se a la simple comparació dels índexs d'Aprofitaments Mitjans de les diverses àrees de repartiment del document d'Aprovació Inicial, com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic característic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant (característica), entre els diversos àmbits de les actuacions de transformació. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.

D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor de repercussió que valora un metre quadrat d'edificabilitat d'aquest ús majoritari en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat; establert el valor de la unitat s'atribueix per comparació econòmica (valori repercussió) la resta de coeficients de ponderació.

D'aquesta manera, que imposa l'article 24 de la LUIB s'han realitzat els càlculs d'aprofitament i atribució de coeficients de ponderació en el si de cada àmbit d'actuació de transformació i, per tant, de l'àrea de repartiment.

Ha de significar-se que no tots els àmbits de desenvolupament tenen igual atribució d'edificabilitat ni distribució d'usos. El territori és molt divers, tenint capacitats de transformació específiques en funció dels condicionants que es presenten (ambientals, servitud de protecció del domini públic natural, d'infraestructura, presència de riscos etc). El PG en les diferents zones territorials ha pretès atribuir uns criteris generals d'ordenació per a cada àmbit de transformació que s'integren en la zona. És a dir, en les zones d'eixample de ponent, les decisions sobre edificabilitat, densitat i distribució d'usos són idèntiques. En canvi, existeixen zones amb menors capacitats d'intensitat per la presència d'elements naturals rellevants (Sector Son Puigdorfila);

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

en altres zones, per incidència de la servitud acústica de l'aeroport, l'ús residencial no és possible implantar (pel que no pot establir-se determinacions idèntiques a sectors que estant en la mateixa àrea de Platja de Palma no tenen aquesta limitació).
D'una altra part, el Pla ha establert uns criteris ponderats del percentatge de reserva d'habitatge protegit en funció de la densitat de cada sector i actuació de transformació.
En tot cas, en la següent fase s'intentarà establir en la Memòria dels Estudis Econòmics uns coeficients universals que permeti la comparació dels aprofitament mitjans entre les diverses actuacions en termes de rendibilitat; aquesta anàlisi servirà per a realitzar un ajust en l'atribució de costos d'execució d'infraestructures generals i de sistemes generals a les diverses actuacions, establint majors deures vinculats a aquells sectors que tinguin major rendibilitat comparada. Evidentment, el càlcul de l'aprofitament mitjà per a cada sector en les fitxes i determinacions del Pla es realitzarà referint l'aprofitament en cada àmbit referit a l'ús característic, tal com exigeix l'article 24 de la LUIB.
Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

5. Sobre les deficiències en la definició gràfica del POD.
En relació amb el manifestat en l'al·legació cal realitzar una distinció entre dos supòsits. En el cas del sòl urbà d'ordenació directa (tant el no sotmès a actuacions de transformació urbanística com el d'aquelles actuacions ordenades detalladament pel POD) el document del POD estableix una definició completa de les alineacions. En tot cas, en la següent versió del POD es realitzarà una revisió de la documentació gràfica per a esmenar aquelles possibles deficiències que s'hagin detectat. En relació amb les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable l'ordenació detallada del qual es remet a la formulació dels preceptius instruments de planejament de desenvolupament, seran aquests els que hauran de realitzar la concreció gràfica a la qual al·ludeix l'al·legació en relació amb la carrers i trames viàries. La documentació gràfica del Pla General s'ha restringit a representar gràficament els elements pertanyents a l'ordenació estructural i a indicar el traçat vinculant d'aquells viaris pertanyents al sistema local que s'entenen necessaris per a garantir una adequada integració de l'actuació urbanística amb el seu context.
6. Sobre l'ordenació de l'ARU 59-03 Curtitxó.
L'al·legació sol·licita mantenir l'ordenació establerta en el PGOU de 1998 per a la UE 59-03.
Sobre aquesta qüestió cal realitzar les següents observacions:
1. L'ordenació del PGOU de 1998 només contemplada com a sòls públics un vial de superfície 826 m². No obstant això, en aplicació del marc legal definit per l'article 29.3 de la LUIB en les actuacions de renovació urbana, la superfície dotacional a preveure disposarà, com a mínim, de la ràtio dotacional existent en la ZOU en la qual es trobi inclosa l'actuació i, com a màxim, de l'estàndard establert per als sectors de sòl urbanitzable en l'article 43.4 de la present llei. No obstant això, en aquells àmbits espacials de sòl urbà en els quals la ràtio dotacional existent superi el 40% de la mitjana resultant per a tot el sòl urbà, així com també el 40% dels estàndards establerts per al sòl urbanitzable, el planejament general o parcial podrà establir (justificadament) la no exigència de la cessió de sòl dotacional derivada de l'increment d'aprofitament atribuït a l'actuació.
La superfície dotacional (espais lliures i equipaments) de l'ARU 59-03 Curtitxó dona compliment exprés a aquest precepte legal. A aquest efecte contempla una reserva de 1.569 m² destinada a sistema local d'espais lliures i de 675 m² a sistema local d'equipaments. La reserva viària es redueix, respecte a la contemplada en el PGOU de 1998 fins als 477 m². Això comporta, òbviament una reducció del sòl lucratiu la superfície del qual descendeix des dels 5062 m² de la UE 59-03 fins als 3.111 m² de l'ARU-59-03 ordenada en el POD.
Malgrat aquesta important reducció obligada pel compliment de l'article 29.3, l'edificabilitat total es manté pràcticament inalterada. A la UE 59-03 del PGOU del 98 era 1 m²/m² i a l'ARU 59-03 del POD és 0,93158 m²/m²; és a dir una mínima reducció del 7,79%.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2. Al temps, el nou marc legal imposa deures urbanístics a les actuacions de transformació urbanística que no van ser contemplats pel PGOU del 98. Així, l'article 29.3 LUIB obliga a cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic. A més, segons regula l'article 37.i) de la LUIB, en qualsevol cas, el pla reservarà amb destinació a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.

3. Finalment, la nova ordenació contemplada al POD introdueix millores ostensibles respecte a la contemplada al PGOU del 98 en matèria de permeabilitat a la trama urbana -connexió del carrer de Bulnes amb el carrer Curtitxó, donant continuïtat al fons de sac existent-, dotació d'equipaments i espais lliures de proximitat (una cosa no considerada en l'ordenació anterior) i contribució a la diversificació funcional d'aquesta zona de la ciutat en destinar 544 m² (el 10% de l'edificabilitat total de l'ARU) a usos terciari-comercials. A més, la caracterització tipus-morfològica proposta s'adapta correctament al context urbà evitant crear distorsions paisatgístiques.
No obstant això, aquest deure de cessió del 15% de l'aprofitament també era exigible des de l'entrada en vigor de la LUIB (01-01-2018) a la Unitat d'Execució del PGOU 1998. I també, el deure de reservar terrenys amb destinació a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública era exigible a l'actuació del PGOU 1998 des de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, ara continguda en l'article 20 del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU/2015); aquesta obligació s'imposa (tal com ha deixat assentat el Tribunal Suprem en la seva sentència 206/2021, de 16 de febrer de 2021) a l'hora de dur a terme l'actuació de transformació urbanística, ho contempli o no el planejament que l'habilita (PGOU 1998). Per això, a l'hora de valorar el sòl en situació d'origen no es pot obviar la determinació de la reserva d'habitatge protegit, per ser una determinació que s'imposa per ministeri de la llei.
Finalment, cal fer constar que, segons l'article 6.2 de la LUIB, la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no queda integrada en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei. En aquest supòsit es troba l'actuació objecte de la present al·legació pel que, davant l'absència de desenvolupament, el POD ha estimat convenient i necessari procedir a l'establiment d'una nova ordenació que incorpori tots els condicionants i les directrius exposades en els punts anteriors.

No obstant això, en la següent fase es podrà ajustar l'edificabilitat fins aproximadament 0,95 m2t/m2s, ajustar un el sistema d'espais lliures (aproximadament quedaria en 1.477 m² (i es mantindria l'equipament); això permetrà augmentar lleugerament el sòl d'aprofitament lucratiu.
Conclusió.
Per tot l'exposat, es proposa desestimar la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25473

Síntesi.
Sol·licita modificar l'ús primari del SUB 82-01. Vista Alegre i s'opti pel residencial. D'una altra part, se sol·licita que el Pla General l'ordeni directament.

Anàlisi
En l'al·legació es posa de manifest que "la configuració d'aquesta, d'acord amb l'última revisió PGOU del 1998 era antieconòmica¨. Es pressuposa que l'al·legació amb aquesta consideració està fent referència al Pla de Reconversió de Platja de Palma, les determinacions de la qual sobre l'àmbit de l'al·legació van desplaçar a les establertes en el Pla General del 1998.

Referent a això cal recordar que el PRI de Platja de Palma delimitava un sector el perímetre i la superfície del qual és coincident amb establert en el Document de Revisió Aprovat Inicialment. El PRI per al Sector Vista Alegre establia una edificabilitat màxima de 48.941,6 metres quadrats de sostre, que podia distribuir-se en els següents usos detallats: hoteler, serveis terciaris i residencial. Per de legislació del sòl, a l'ésser un sector de sòl urbanitzable, de l'edificabilitat destinada a l'ús residencial s'havia de reservar un mínim del 30% per a habitatges protegits. D'una altra part, determinava una reserva de sòl públic de 13.565 metres quadrats de sòl entre espais lliures, equipaments i vials.

Doncs bé, l'al·legació expressa que, amb les referides determinacions urbanístiques del PRI, en la qual l'ús característic és el turístic, l'actuació de transformació no era viable. I per a revertir aquesta situació precisa que l'ús dominant sigui residencial. Cal destacar que l'ús residencial representava el 11,40% de l'edificabilitat total. No obstant això, en el Document aprovat inicialment del Pla General l'edificabilitat residencial per a l'àmbit suposa aproximadament el 36% de l'edificabilitat total, és a dir, tres vegades més, que la que establia el PRI de Palma per a aquest àmbit. Malgrat això, l'al·legació insisteix que no és viable, tot i que no ho justifica. I proposa que, per a revertir aquesta situació, resulta necessari el transvasament d'edificabilitat de l'ús turístic a residencial, a fi que aquest últim sigui l'ús característic de l'àmbit.

La proposta d'augmentar el percentatge de l'ús residencial i disminuir el turístic en la Zona saturada de Platja de Palma s'estima convenient; tant per augmentar el nombre d'habitatges protegits en aquest àmbit, com per reduir el nombre de places turístiques del PRI i l'edificabilitat amb destinació a serveis terciaris.

D'altra banda, l'al·legació requereix que el Pla General ordeni detalladament l'àmbit. Sobre aquest requeriment, cal aclarir que l'objecte d'un Pla General és, en el sòl urbanitzable, establir l'ordenació estructural, i la delimitació dels sectors, així com l'establiment dels paràmetres estructurals, tot això de conformitat amb el que s'estableix en els articles 36 i 37 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Així mateix, cal assenyalar que l'ordenació detallada del sòl urbanitzable és una determinació potestativa del Pla d'Ordenació Detallada (POD), no del Pla General. En qualsevol cas, no existeix raó específica perquè el POD estableixi l'ordenació detallada d'aquest sector. El POD únicament reconeix l'ordenació detallada de sectors en els quals es manté l'ordenació detallada ja aprovada. Per això, es proposa rebutjar aquesta petició.

Sobre la base de l'exposat, es proposa estimar parcialment l'al·legació, pel que concerneix augmentar l'edificabilitat amb destinació a ús residencial en el sector.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25500

Síntesi.
Se sol·licita excloure de la delimitació del sector SUB 58-02 Son Cladera Sud una edificació residencial consolidada, per a procedir a la seua classificació com a sòl rústic.

Anàlisi.
El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial, ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Sud) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al Torrent Gros. En la gestió futura, de mantindre's la delimitació del sector proposada en l'aprovació inicial, podria plantejar-se la divisió de l'àmbit en diverses unitats, de manera que els titulars de les parcel·les amb habitatges puguin comptar amb una execució diferenciada de la resta, podent aplicar-se el sistema de cooperació perquè l'Administració faciliti la gestió en l'esmentat assentament. No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també pot considerar-se com una alternativa viable.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la seua motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució permet facilitar la gestió del SUB 58-02 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació en el procés urbanitzador als qui han manifestat la seua oposició.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-02 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25504

Síntesi.
L'al·legació realitza les següents argumentacions: a.) que no ha estat notificada fefaentment de les raons de denegació de l'aprovació del Pla Parcial; b) que ha realitzat fortes inversions la Junta de Compensació per a l'execució del Sector (SUP 52-02. Son Pardo) del Pla General del 1998, que han arribat a ser inútils, entre altres l'adquisició del 10% de l'aprofitament i terrenys de l'Ajuntament a l'interior del sector. La proposta del nou Pla General suposa l'extinció parcial del Sector i una forta retallada de la riquesa d'aquest. És una elevada desclassificació de sòl, que "deixarà a molts propietaris de terrenys sense l'oportunitat de poder participar en l'operació urbanística, amb la conseqüència lògica de perduda de patrimonialització d'aprofitaments urbanístics". Una elevada reducció de l'edificabilitat i de l'aprofitament urbanístic per als propietaris de sòl que fins i tot mantindria la classificació de sòl urbanitzable. L'acord denegatori d'aprovació del pla parcial provoca un dret a la indemnització. I c.) repensar una nova ordenació per al sector, mantenint el sector conforme a la delimitació donada pel PGOU del 1998.

Anàlisi

1. Com a qüestió prèvia és necessari aclarir que no correspon analitzar en aquest tràmit d'informació pública (del nou Pla General aprovat inicialment) si la Junta de Compensació ha estat notificada correctament de l'acord adoptat el 29-07-2021 pel Ple de l'Ajuntament de denegar l'aprovació del Pla Parcial.

2. També ha d'aclarir-se que els efectes de la denegació del Pla Parcial del Sector del SUP 52-02 del PGOU 1998 que es deriven de l'acord de l'Ajuntament de 29-07-2021, pel que concerneix la possible generació de dret d'indemnització (article 48 TRLSRU 2015) per alteració anticipada de les condicions d'ordenació o/ i el dret a la indemnització per extinció de la facultat d'incorporació del procés urbanitzador (article 38 TRLSRU 2015), no poden ser atribuïts a la resolució futura d'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.
   Per tant, si l'acord de 2021 de denegació de la tramitació del Pla Parcial (aprovat inicialment el 6 de juny de 2012) genera dret a indemnització o no ha de verificar-se en un procediment específic i vinculat a aquesta denegació (sigui en recurs contra aquest acord sigui mitjançant acció de responsabilitat patrimonial presentada en termini).
   En qualsevol cas, ha de tenir-se present que el citat acord no declara extingit la facultat d'incorporar-se al procés urbanitzador, sinó simplement que l'ordenació incorporada en el Pla Parcial de 2012 ha comptat amb informe negatiu de la Direcció General de Recursos Hídrics i l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental i que, per això, es decreta l'arxiu del Pla Parcial presentat.
3. Ha de recordar-se que perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització han de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la".
   Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Pla Parcial.
   Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 (Qüestió d'inconstitucionalitat 6059-2014 plantejada en relació amb diversos preceptes del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny). En el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU 2015. Doncs bé, la STC 218/2015 declara: "És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que concreta quan neix aquesta facultat, això és, quan els terrenys rurals es troben inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."

Per tant, al no tenir el Pla Parcial aprovat, no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador.

I aquesta conclusió és vàlida tant per als efectes de la denegació de l'aprovació del Pla Parcial (acord plenari de 29-07-2021), com per als efectes que poguessin derivar-se per l'alteració de les condicions d'ordenació estructural del sector (sigui per exclusió de la classificació de sòl urbanitzable o/i per reducció d'edificabilitat) en aquest procés de revisió del planejament general.

4. Igualment es rebutja que a conseqüència de la decisió del Nou Pla General d'alterar les determinacions estructurals dels terrenys concorrin els pressupostos de l'article 48.a) TRLSRU 2015 perquè es generi el dret a la indemnització (per alteració de l'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en ella, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística). I és que un dels requisits és que aquest canvi es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'hagués portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

En aquest cas, el Pla Parcial de Son Pardo degué formular-se i aprovar-se abans del transcurs dels dos quadriennis del PGOU 1998. La denegació del Pla Parcial ha esdevingut en 2021. D'una altra part, tampoc existeix patrimonialització dels aprofitaments.

En efecte, no pot oblidar-se que el PGOU de Palma que estableix la delimitació s'aprova definitivament en 1998 i que el Pla Parcial del Sector delimitat de Son Pardo inicia la seva tramitació després del transcurs dels dos quadriennis i després de l'entrada en vigor de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

Això fa que la tramitació del Pla Parcial (al no comptar el PGOU 1998 amb avaluació ambiental estratègica) hagi hagut d'incorporar el tràmit ambiental estratègic. I ha estat aquest tràmit el que ha denegat l'ordenació detallada del Pla Parcial perquè la major part dels terrenys del Sector s'inclouen en Zona de Flux Preferent, amb riscos d'inundabilitat, la qual cosa fa que sigui impossible que els terrenys així afectats puguin destinar-se a usos industrials o comercials (menys encara a usos residencials).

Doncs bé, segons la STS núm. 241/2018 de 19/02/2018 (Recurs de cassació 2427/2016) la doctrina de responsabilitat patrimonial per canvis d'ordenació que es troba establerta amb claredat en la STS de 15 de desembre de 2010 i que s'invoca en altres posteriors de 5 d'octubre de 2015, 28 de juny de 2016 i 2 de juliol de 2013, és la següent: "*la jurisprudència sobre la responsabilitat patrimonial en l'àmbit urbanístic, enjudiciant suposats en què una norma posterior, ja sigui de rang legal o fruit de la revisió o modificació del planejament, o en què la protecció deguda de determinats béns, o altres causes, impedeixen el desenvolupament urbanitzador abans previst, descansa en una idea de partida que en síntesi pot ser expressada d'aquesta manera: el contingut econòmic del dret de propietat del sòl és el que correspon al seu valor inicial, és a dir, al d'un terreny no urbanitzable, que només té l'aprofitament agrícola, ramader o forestal propi de la seva naturalesa. Per tant, les facultats o continguts urbanístics artificials, que no són inherents a aquesta naturalesa, sinó producte de la concreta ordenació urbanística, com a addicions o afegits que deriven de la classificació i qualificació prevista en una norma o pla d'ordenació, no passen de ser meres expectatives, que només s'adquireixen, consoliden i ingressen en el patrimoni del propietari mitjançant la participació d'aquest en el procés urbanitzador a través del gradual compliment dels deures urbanístics que són la seva contrapartida. És llavors quan neix el dret a la seva indemnització i a la de les despeses ocasionades per a aquest compliment que hagin esdevingut inútils*".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Per tant, l'aplicació de tal doctrina, té com a pressupost, en cada cas l'existència d'un dret urbanístic patrimonialitzat, perquè només en tal circumstància la frustració del mateix resulta indemnitzable en concepte de responsabilitat patrimonial, per no existir el deure jurídic de suportar-ho.

Però en aquest cas, del Sector Son Pardo, no existeix dret urbanístic patrimonialitzats perquè l'ordenació detallada no es va culminar i menys encara han culminat les obres d'urbanització, perquè la senzilla raó que ni tan sols han començat.

5. Qüestió diferent és el dret a la devolució de quantitats que perdin el títol que les legitima. Però aquesta és no és una qüestió de responsabilitat patrimonial de l'Administració, sinó una qüestió relacionada amb la prohibició de l'enriquiment sense títol o sense causa (que en cas contrari, es converteix en un enriquiment injust).

En aquest sentit no es posa en qüestió que la Junta de Compensació ha dedicat temps, diners i esforç a elaborar i tramitar el citat Pla Parcial, si bé, amb una gestió singular.

Així, resulta sorprenent que s'adoptin acords d'execució i transmissió d'aprofitaments en 2004 sobre un terreny que en aquesta data només comptava amb una classificació de sòl urbanitzable i no comptava amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Segons, la legislació urbanística vigent al novembre de 2004 per a la constitució de la Junta de Compensació es requeria comptar amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial. En efecte, l'article 31 del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, que l'execució de les actuacions en sòl urbanitzable programat requereix la prèvia aprovació del Pla parcial del sector corresponent. Per tant, sense Pla Parcial no pot iniciar-se l'activitat d'execució i, per això, no podia constituir-se la Junta.

En qualsevol cas, és la veritat que la Junta de Compensació del sector de Son Pardo, es va constituir en 2004.

I que a més (segons manifesta l'al·legació) per a agilitar la gestió del sector del Pla General del 1998, se subscriu conveni en 2004 amb l'Administració actuant pel qual va abonar la quantitat 5.342.207,71 euros a favor de l'Ajuntament, com a valoració econòmica per la transmissió del 10% aprofitament i per l'aprofitament corresponent a terrenys municipals en l'àmbit.

Ha de considerar-se que la transmissió d'aprofitaments estava sotmesa a una sèrie de condicions (relacionats amb l'efectiva consolidació com a aprofitaments del que en aquell moment eren simples previsions d'edificabilitat del PGOU 1998) que no han arribat a emplenar-se.

Per tant, si es constata (pels serveis tècnics econòmics de l'Ajuntament) que la Junta de Compensació ha satisfet la referida quantitat a l'Ajuntament, una vegada que es reconegui la impossibilitat d'emplenar el conveni de 2004, també haurà de reconèixer-se per l'Ajuntament que procedeix la devolució a la Junta de Compensació de la quantitat rebuda per unes prestacions que són d'impossible compliment; la devolució és exigència del principi que prohibeix l'enriquiment injust o sense causa.

6. En conseqüència, en el cas que el nou Pla General s'aprovi definitivament amb una delimitació diferent i amb unes noves condicions d'ordenació, per a l'àmbit de Son Pardo (SUB 58-02), s'haurà confirmat la impossibilitat de mantenir les bases que havien sustentat el conveni de 2004.

Ara bé, igual que l'Administració Municipal haurà de procedir a la devolució a la Junta de Compensació del Sector SUP 52-02. Son Pardo de les quantitats prèviament rebudes per la transmissió d'aprofitaments vinculats al PGOU 1998 (sempre que es confirmi fefaentment l'ingrés), també, igualment, l'Ajuntament recuperarà íntegrament el dret a obtenir (en el moment de l'aprovació futura del projecte de reparcel·lació) la cessió de parcel·les edificables corresponent al 15% de l'aprofitament així com els drets urbanístics

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

que generin els terrenys de la seva titularitat que en el seu cas quedin integrats en la nova delimitació del Sector vinculada al procés de revisió del planejament general.

7. El nou Pla General (en el document d'Aprovació Inicial) proposa noves determinacions estructurals en els terrenys del SUP 58-02 del PGOU 1998; deixant part d'ells en sòl rústic i altres en sòl urbanitzable.
Aquesta decisió no és arbitrària i queda prou justificada en el Capítol 10 de la Memòria d'Ordenació del Pla General aprovat inicialment; fins i tot la pròpia al·legació recull part de la justificació que s'inclou en la Memòria en relació amb les diverses alternatives considerades.
En realitat, no és realment un canvi de criteri d'ordenació pròpiament dit, sinó que ha procedit a una correcta valoració ambiental d'unes condicions naturals dels terrenys que no van ser preses en consideració pel PGOU de 1998 perquè en aquest moment no es comptava amb la informació adequada (entre altres raons, per una deficient legislació en matèria hidràulic, urbanística i ambiental, que no requeria l'anàlisi de riscos). I que ara, després de comptar amb una informació actualitzada s'ha posat en relleu: que el sector delimitat en 1998 es troba majoritàriament de la zona d'Àrees de Risc Potencial Significatiu d'inundació, quedant un 56,7% de l'àrea del sector dins de Zona de Flux preferent; en concret 22 ha del total 38,8 ha.
Igualment, aquesta circumstància objectiva, és el motiu de l'acord de denegació de juliol de 2021 que es fonamenta en l'informe negatiu de la Direcció General de Recursos Hídrics i l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental i que, per això, es decreta l'arxiu del Pla Parcial de 2012.

8. El nou Pla General realitza una nova delimitació del sector, incorporant aquells terrenys que estan fora de la zona de flux preferent i que són susceptibles de generar parcel·les edificables urbanitzades (lucratives i amb destinacions a usos públics). I igualment, part dels terrenys de la Zona de Flux Preferent, que es troben en bona posició per a ser destinats al sistema general d'espais es proposa la seva adscripció al sector, quedant integrats (nou sector redelimitat i sistema general exterior) en una mateixa àrea de repartiment; no obstant això, aquesta adscripció es fa en una superfície proporcional a l'aprofitament que pot materialitzar-se en l'àmbit.
En efecte, com s'ha exposat, resulta impossible mantenir la superfície integra del sector delimitat en el PGOU del 1998, ja que una part important d'aquest, es troba, en l'actualitat, afectada per la Zona de Flux Preferent (22 has). Per això, en el Document aprovat Inicialment, els referits terrenys van ser exclòs de la delimitació del sector originari. No obstant això, no tots els sòls sostrets de la delimitació de l'àmbit original van poder (en el document aprovat inicialment) qualificar-se de sistema general d'espais lliures i adscriure's al sector de sòl urbanitzable (SUB 52-02 Son Pardo) de cara a la seva obtenció, perquè això provocava un enfonsament de l'aprofitament mitjà establert en la fitxa urbanística del sector. D'una altra part, els costos d'urbanització d'un parc amb aquestes dimensions inviabilitzen la nova actuació proposada.
Per això, En el Document aprovat Inicialment, el sector SUB 52-02 Son Pardo juntament amb el Sistema General d'espais lliures adscrit (SGEL /PJ- 52-08-P. Parc Lineal Torrent de Na Bàrbara) constitueixen l'Àrea de Repartiment en el sòl urbanitzable (AR-SUB-08). (Pàgina 190 de la Memòria del Pla d'ordenació Detallada).

9. L'augment de l'aprofitament urbanístic del sector que proposa l'al·legació no pot considerar-se una solució viable des del punt de vista tècnic, des del punt de vista ambiental i des de l'econòmic. L'augment de l'edificabilitat es troba condicionada per la capacitat de posada en càrrega del sòl net resultant de l'ordenació, així com per l'oferta d'usos detallats a implantar, que en el cas del sector de Son Pardo, es corresponen (en el Document aprovat Inicialment) amb els relacionats amb l'ús global terciari. És a dir, pels condicionants ambientals, la possibilitat d'ampliar el sòl per a les parcel·les lucratives es troba bastant limitada. Per això, l'opció d'un augment significatiu de l'edificabilitat amb la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

finalitat d'incorporar la major superfície sòl amb destinació a sistema general d'espais lliures adscrit a l'àrea de repartiment, suposa la impossibilitat de materialitzar tota la nova edificabilitat precisada perquè tots els titulars de l'antic sector tornin a comptar amb idèntiques superfícies incorporades al procés urbanitzat i amb edificabilitats similars a les del PGOU 1998. Aquestes qüestions ja es van explicar en la memòria Justificativa del Pla General (pàgina 500-502), amb la finalitat de seleccionar la millor alternativa des del punt de vista ambiental i de la sostenibilitat , així com de la viabilitat urbanística per al desenvolupament de l'actuació. Concloent-se que no es podia adscriure més sòl sota l'amenaça o el risc de inviabilitzar l'actuació.

10. No obstant això, en la següent fase de Document del Pla General es proposa realitzar determinats ajustos en l'actuació del Sector de Son Pardo amb la finalitat de millorar la viabilitat de l'actuació respecte al Document aprovat Inicialment i facilitar la gestió. Entre les modificacions que es proposen sobre la fitxa del sector, cal destacar les següents:
    - Excloure de la delimitació del sector d'Urbanitzable l'Hort del Convent (SGEC/DE 52-04-E), la incorporació de la qual feia dificultar la gestió del sector. Els referits sòls s'inclouran en la parcel·la del Convent catalogat de les Salesas amb la qualificació d'equipament privat.
    - Excloure de la delimitació del sector d'Urbanitzable els terrenys corresponents al traçat del Tren de Sóller (SGC/RV-P 52-01). Considerant-ho com a Sistema General en Sòl Urbanitzable Obtingut. Això també suposa facilitar la gestió del sector.
    - Adscriure al sector de Son Pardo la superfície de sòl de forma triangular delimitada pel traçat del tren de Sóller, l'Hipòdrom de Son Pardo i el carrer San Francisco de Sales. Es proposa que els referits terrenys tinguin la consideració de Sistema General Adscrit al sector (SGEC/DE-P 52-14-P). Preferentment Administratiu / Institucional.
    - Es proposa confirmar com a ús global (Terciari); els usos detallats predominants són els d'oficines i administratius. Igualment, es proposa destinar un màxim de 20% de l'edificabilitat amb destinació a usos residencials per a enfortir la iniciativa d'implantació de la Ciutat de la Justícia en l'àmbit.
    - La delimitació de la superfície del sector és d'aproximadament 7,3 hectàrees. El coeficient d'edificabilitat bruta es proposa fixar en aproximadament 0,85 m²/m².
    - L'adscripció de sistemes generals d'espais lliures al sector dels terrenys (que estant originàriament al SUP 50-02 del PGOU) de la Zona de Flux Preferent, es fixarà en funció de la seva localització (vàlida per a complir el destí) i fins al límit en què s'asseguri la viabilitat del sector en funció de l'aprofitament atribuït.

Conclusió.

Sobre la base de l'exposat, es proposa desestimar pretensió principal de l'al·legació (incorporar la totalitat de la superfície del sector original) sense perjudici d'incorporar els ajustos anunciats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25552

Síntesi.
Que s'acordi anul·lar, revocar i deixar sense efecte tots els plans previstos que impliquen modificacions de fluxos de trànsit, per no haver-se tingut en compte, en la concepció del pla, les lleis del renou aplicables i els valors límit de renou ambiental en les diferents zones de Palma. I que es prenguen les mesures pertinents per a iniciar de nou l'elaboració que impliquen modificacions en els fluxos de trànsit, aquesta vegada tenint en compte des del primer moment els objectius de qualitat acústica fixats per la llei

Anàlisi.
En l'Estudi de Mobilitat que acompanya el PG s'han tingut en compte la legislació concernent al renou, tant l'estatal com a autonòmica, i fins i tot l'ordenança municipal aprovada reguladora de renou i vibracions aprovada en 2013.

1. Entre les afeccions ambientals explicitades en les corresponents Fitxes es fa referència al compliment exprés del que es disposa en els Capítols I, II i III del Títol VI de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Entre els preceptes inclosos en aquest Títol es troba la norma 6.1.7, que regula la "prevenció contra el renou", la qual es reprodueix a continuació:

1. Les actuacions urbanístiques i edificatòries respectaran el que es disposa en la Llei del Renou de 37/2003, de 17 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. Igualment, s'aplicarà l'Ordenança municipal reguladora del renou i les vibracions, que va ser aprovada per acord del Ple de dia 19.12.2014 (BOIB 09.01.2014) o norma que la substituïsca.

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 requerisquen planejament de desenvolupament per a l'establiment de la seua ordenació detallada completa respectaran els objectius de qualitat acústica establerts per la zonificació acústica municipal.

3. Les àrees de transformació urbanística s'hauran d'adequar als objectius de qualitat acústica establerts en la Taula A de l'annex II del RD 1367/2007, modificada pel RD 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substituïsca. Els instruments de planejament derivat hauran de justificar el compliment d'aquests objectius.

4. En l'ordenació detallada dels àmbits en els quals es prevegi la implantació d'usos industrials i altres d'activitats econòmiques generadors de renou, s'haurà 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 confronten amb viari d'alta intensitat de trànsit.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

6. En els nous edificis del sòl urbà amb nivells exteriors d'immissió superiors al permés 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 renous. Es potenciarà la instal·lació de façanes vegetals en els edificis per a reduir l'impacte acústic.

Com pot observar-se, la redacció d'aquest precepte inclou les referències a la Llei 37/2007 i al RD 1367/2007, modificat pel RD 1038/2012. L'al·lusió a aquesta norma també apareix recollida en l'apartat 7.2 "Identificació dels efectes ambientals" de l'Estudi Ambiental Estratègic.

Cap també dir que l'Estudi de Mobilitat dona suficient compliment al nivell de resolució exigible a un Pla General en aquesta matèria utilitzant, per a això, les dades disponibles abans ressenyades i la metodologia de càlcul aportada pel Decret 344/2006 de la Generalitat catalana, davant l'absència d'una regulació específica en la Comunitat Balear.

Cal aclarir també que en matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, "adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que preveja la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla". (article 39 LUIB).

Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

Per això, les mesures específiques a implementar per a vianants, ciclistes o les accions de gestió de mobilitat per a col·lectius específics apareixen reflectides en el Pla General amb caràcter orientatiu amb la finalitat que siguin confirmades i/o matisades en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació.

Finalment, recordar que, contra el renou, l'any 2016 es va aprovar per l'ajuntament un Pla d'Acció, i que, en 2018, es va aprovar definitivament la zonificació acústica municipal, zonificació que el Nou Pla General actualitza al nou model previst i que inclou en la documentació gràfica del propi Estudi Ambiental Estratègic. En el Pla General es regula la prevenció contra el renou en la norma 6.1.7, en la qual es disposa que serà aplicable l'Ordenança Municipal Reguladora del renou i vibracions de 19.12.2014 o norma que el substituïsca.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El seguiment del desenvolupament de les activitats susceptibles de generar renous correspon al departament d'activitats de l'Ajuntament; amb l'anàlisi d'aquestes dades, es poden formular noves propostes per a declaració de Zones Acústicament Saturades i actualització, en el seu cas, del Pla d'Acció contra el Renou. Resulta convenient que el Pla d'Acció contra el Renou es revisi almenys als 10 anys de la seua aprovació.

De manera complementària es proposa afegir a la norma 6.1.7.1 el següent: *"En el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor del present Pla General, s'haurà de procedir a la reforma de l'ordenança municipal de Renou per a la seua millora i actualització, així com a la formulació d'un nou Pla d'Acció contra el Renou".*

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25576

Síntesi.
L'al·legació es refereix als següents sòls: parcel·la en la qual està construït l'edifici de l'Aquari (6663415DD7766D0001SE), zona concessionada que inclou en el costat oest la zona d'estanys i jardineria, i en el costat aquest, la zona de taquilles i venda d'entrades (6663421DD7766D0001HE), aparcament en superfície existent a l'esquerra de l'edifici de l'aquari (6663416DD7766D0001ZE), aparcament en superfície existent a l'esquerra de l'edifici de l'aquari (6663414DD7766D0001EE)
I sobre ells, es posa de manifest diverses qüestions:

- S'hauria de reconèixer els aparcaments existents com a equipaments, així com la zona de les taquilles.
- Sobre l'oposició a la possible inclusió de la zona concessionada en la delimitació del ARI-PE-79-03 Ses Fontanelles; especialment, sobre la incorporació de sòl públic en l'àmbit de Ses Fontanelles que van ser obtinguts per cessió
- Sobre la viabilitat del Pla Especial de Reforma de Ses Fontanelles en ignorar la superfície potencial d'ampliació que requereix la indemnització pel cessament de l'activitat.
- Sobre la reversió de la cessió de zona verda que efectuada en virtut del projecte de compensació de la UE-79-04

Anàlisi.
Abans de començar a analitzar les qüestions sol·licitades per l'al·legació, cal destacar que l'al·legació està d'acord amb la qualificació d'equipament sociocultural que el POD assigna a l'edifici del Palma Aquàrium, així com la zona concessionada a l'oest d'aquest. No obstant això, en el document següent s'identificarà que l'equipament en la zona concessionada és de titularitat pública.

- Sobre els aparcaments existents, així com la zona de les taquilles i venda d'entrades.

  Es comprova que, al PRI de Platja de Palma (planejament vigent en l'àmbit), els aparcaments existents es qualifiquen d'equipaments. No obstant això, el PRI qualifica la zona de les taquilles i venda d'entrades com a espai lliure. Es recorda que les edificacions que alberguen les taquilles formen part de la zona concessionada a l'est de l'edifici del Palma Aquàrium.

  No obstant això, el nou planejament general (Pla General i POD, aprovats inicialment) qualifica de sistema general d'espais lliures la zona de taquilles. I, d'una altra part, els aparcaments existents en superfície -a banda i banda de l'edifici del Aquàrium- es qualifiquen amb ús de viari. Ha d'advertir-se que en els terrenys qualificats com a ús de viari podran disposar-se altres usos de comunicacions com a aparcaments, de conformitat amb l'article 2.1.9 del POD.

  En tot cas, en la següent fase del document del nou planejament general s'ajustarà la delimitació de sistema general d'espais lliures, excloent del mateix la zona concessionada localitzada a l'est de l'edifici Palma Aquàrium, en el qual es troben integrades la zona de venda d'entrades (que es qualificarà d'equipament). Així mateix, es mantindrà l'aparcament en superfície localitzat a l'oest del Palma Aquàrium, amb la qualificació assignada en el document d'aprovació inicial (sota de comunicacions), per ser l'ús d'aparcament un ús compatible amb el de viari. D'una altra part, es proposa eliminar part de l'aparcament existent en superfície situat a l'est de l'edifici del Aquàrium i per a ser qualificat de Sistema General d'Espai Lliure, amb la finalitat de millorar la relació del parc-aiguamoll amb la zona de la platja, interrompuda en l'actualitat per l'existència de la platja

780

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'aparcament en superfície. Per tot això, es proposa estimar parcialment aquest apartat de l'al·legació.

- Sobre la possible inclusió de la zona concessionada en la delimitació del ARI-PE-79-03 Ses Fontanelles.

  Cal indicar que la fitxa del ARI-PE-79-03 del Pla General aprovat inicialment estableix que "El Pla Especial estarà legitimat per a ampliar la delimitació de l'àrea de reforma interior als terrenys confrontants localitzats en el sud-aquest sense ús efectiu sempre que s'acrediti que la seva integració millora l'ordenació general de l'àmbit i aquesta incorporació sigui autoritzada prèviament per l'Ajuntament titular d'aquests terrenys".

  Per tant, en el document aprovat inicialment es planteja com una possibilitat d'ampliació, però no és una obligació. En tot cas, el que també queda clar és que és voluntat del nou planejament general el manteniment de l'equipament del Aquàrium, localitzat en la parcel·la privada.

  En el document aprovació inicialment, la determinació d'inclusió de part de terrenys municipals (actualment objecte de concessió administrativa) en l'actuació de reforma de Ses Fontanelles es va posposar al moment de la formulació del Pla Especial amb la finalitat que justifiqués la necessitat d'aquesta inclusió i s'acredités la millora de l'ordenació.

  En efecte, cal aclarir que qualsevol ampliació de l'àmbit de l'actuació de transformació de Ses Fontanelles, que pugui afectar la zona concessionada adjacent ha de complir dues condicions: la primera, contribuir a la millora de l'ordenació de l'àmbit i, la segona, que la inclusió sigui autoritzada pel titular dels terrenys (l'Ajuntament de Palma). En conseqüència, la solució sobre la delimitació de l'actuació de transformació que finalment s'adopti, estarà fiscalitzada per l'administració actuant i, per això, estarà exempta de qualsevol mena d'arbitrarietat.

  Quant a la imatge sobre l'ordenació de l'àmbit que es recull en la memòria justificativa, ha d'aclarir-se que es tracta d'un assaig projectual sobre l'ordenació de l'àmbit; és una simple imatge orientativa d'ordenació; no es tracta de l'ordenació definitiva dels terrenys, ni tan sols de la delimitació de l'àmbit, ni té caràcter vinculant per a la formulació del pla especial. En conseqüència, donat la complexitat de l'àmbit el Pla General decideix que l'ordenació detallada del mateix sigui remesa a la formulació d'un Pla Especial, instrument que s'habilita per a resoldre totes les qüestions que s'han posat de manifest anteriorment.

  No obstant això, en la següent fase de la tramitació del nou planejament general es delimitarà amb major precisió els terrenys de la possible ampliació de l'actuació de reforma interior, amb reducció de la zona identificada en el document d'aprovació inicial. Com a criteri general, aquesta zona de possible ampliació no afectarà els terrenys en els quals existeixen edificacions o instal·lacions (principals) vinculades a la concessió, sinó només aquella part de terrenys confrontants al sector Ses Fontanelles -que són objecte de concessió- sense ús efectiu (sobre rasant) en l'actualitat. No obstant això, la funcionalitat de l'aparcament sota rasant haurà de quedar assegurada.

  Sobre la base de l'exposat es proposa estimar parcialment aquest apartat de l'al·legació en la qual es reclama major concreció.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Sobre la incorporació de sòl públic en l'àmbit de Ses Fontanelles que van ser obtinguts per cessió i reversió de la cessió de zona verda efectuada en virtut del projecte de compensació de la UE-79-04

  Els sòls que serien susceptibles d'incorporar a l'àmbit de Ses Fontanelles, que formen part de la zona concessionada, van ser obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta derivada de processos urbanístics anteriors, de manera que els aprofitaments atribuïts a la unitat d'execució, es van concentrar en la parcel·la d'ús privatiu. Per això, ha d'entendre's que si alguna superfície d'aquells terrenys de cessió obligatòria queden integrats en l'actuació de reforma, l'Ajuntament -titular dels terrenys- haurà de verificar que les superfícies de les parcel·les destinades a usos públics en la nova ordenació (a establir pel futur Pla Especial) aquestes han de resultar iguals o superiors als anteriors. Per això es desestima aquest apartat de l'al·legació.

- Sobre la inviabilitat el Pla Especial en ignorar la superfície potencial d'ampliació que requereix la indemnització pel cessament de l'activitat.

  Els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat en funció dels instruments de desenvolupament de la planificació, així com, en funció de la progressiva concreció de l'ordenació detallada. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics als Plans Especials (article 45). En legitimar el Pla General al Pla Especial perquè pugui ajustar la delimitació de l'àmbit ARI-PE-79-03, serà en el Document de Pla Especial que es redacti per a establir l'ordenació detallada, el que en els seus estudis econòmics contempli les indemnitzacions corresponents per la pèrdua de part de la zona de concessió, però sense afectar l'activitat. Per això, la indemnització de l'activitat en la zona concessionada del Parc Aquàrium, no ha estat contemplada en els Estudis econòmics del Pla General ni del POD.

  En qualsevol cas, la integritat de la parcel·la del Aquàrium queda assegurada amb el nou planejament general i, a més, la zona de possible inclusió en l'àrea de reforma de Ses Fontanelles no afectarà les activitats que s'estan desenvolupant en la zona concessionada.

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25631

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la delimitació de l'afecció per la protecció de Carreteres establerta sobre la parcel·la cadastral rústica 07040A02300127.

Anàlisi:
El Pla General aprovat inicialment no proposa l'ampliació del Camí de Na Cerdana (C-140) en el sòl rústic. En efecte, es comprova en el Plànol d'Ordenació O.03.3 (relatiu a les proteccions territorials) que en el tram del C-140 que discorre pel sòl rústic s'han identificat només les línies que delimiten les zones de protecció del referit viari, (paral·leles a l'aresta d'esplanació i una distància de 8 metres) i les que defineixen la zona d'afecció (paral·leles a l'aresta d'esplanació i una distància de 25 metres). No es delimita una zona de reserva, ja que no està prevista la seva ampliació. Tampoc contempla la seva ampliació el Pla director sectorial de carreteres vigent

En conseqüència, en relació al viari objecte de l'al·legació, el Pla General ha donat compliment a les determinacions exigides per la Llei de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per als plans urbanístics que incloguin carreteres, definint les zones de protecció i afecció.

D'una altra part, no es tracta d'un nou viari, ni tan sols està prevista la seva ampliació; per aquestes raons el viari existent no provoca una fragmentació del parc agrari i tampoc dificulta el desenvolupament de l'agricultura i de la ramaderia extensiva del mateix i res impedeix que pot romandre en contribuir de manera pacífica amb el desenvolupament del parc agrari.

Finalment, no es produeix afecció sobre el Sistema Hidràulic de la Font d´en Baster, en contra del que posa de manifest l'al·legació.

En conseqüència, es proposa desestimar l'al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25650

Síntesi.
L'al·legació realitza una profunda dissecció de l'ordenació urbanística establerta pel Pla General i el POD en el nucli tradicional de Establiments amb la finalitat de proposar millores que evitin desvirtuar el seu caràcter històric. A aquest efecte realitza proposta en relació a: (a) les actuacions de renovació urbana proposant la seva eliminació i/o reordenació amb la finalitat de reduir ostensiblement la seva capacitat residencial i ajustar les qualificacions residencials a les tipologies tradicionals de Establiments, (b) millores en la xarxa per als vianants, (c) garantir la condició d'eix de centralitat del Carrer Major, (d) millores en les reserves dotacionals i d'espais lliures (àrea dotacional Camí de Sarrià, Ampliació del cementiri, zona verda en Es Mutant, etc.), (e) corregir qualificacions urbanístiques i alineacions, (F9 abandonar l'ampliació del Parc Bit i (f) corregir errates del Catàleg.

Análisis.
Com a qüestió prèvia s'agraeix la informació històrica aportada en l'al·legació, així com les aportacions que es fan per a la millora de l'ordenació de Establiments.

1. Sobre la redelimitació de les Unitats Funcionals.
   La delimitació de zones Estadístiques és una divisió del territori establerta per l'Ajuntament de Palma per a la integració de dades estadístiques municipals. S'ha de manifestar sobre aquest tema que, encara que el Nou Pla sí que té present les zones estadístiques, per a verificar dades de la delimitació de les Zones d'Ordenació Urbanística i Unitats Funcionals no existeix plena equiparació: es tracta de conceptes diferents, en un cas urbanístic i en l'altre estadístic. D'un altre costat les ZOU i Unitats Funcionals refereixen a la classificació de sòl urbà, mentre que les zones estadístiques integren també sòl rústic. És en aquesta última classe de sòl on es manifesta major disconformitat amb el traçat de les zones estadístiques, no de les ZOU ni de les Unitats Funcionals.
   Les dades urbanístiques d'interès a efectes urbanístics per a determinar l'ús global, densitat, màxima capacitat residencial i edificabilitat són els de la ZOU. A més s'han calculat els anivellis dotacions de les diverses ZOU. No obstant això, a l'efecte de realitzar les propostes de millora de la ciutat existent, s'han realitzat l'anàlisi del nivell dotacional per Unitats Funcionals (que integren les ZOU d'àmbits territorials pròxims).
   Les dades aportades de la ZOU de Establiments no integren les dotacions de Parcbit, sense perjudici que alguna representació gràfica del pla en la Memòria pogués presentar algun dubte. S'intentarà millorar la presentació.
   D'una altra part, no es dubta que existeixen àrees pròximes en Secar de la Real que es van integrar en el que històricament va ser el municipi de Establiments i que, encara, a nivell sociològic els residents tenen aquesta pertinença o bé, al revés. No obstant això, a nivell urbanístic s'ha considerat de major interès en aquestes àrees peri-urbanes, en el qual els límits es difuminen, integrar les zones en què es manifesta discrepància en l'al·legació, no tant, per la seva vinculació històrica o sociològica, sinó en la ZOU més pròxima, per a possibilitar que l'accés a les dotacions es troba en distància més curtes, evitant així incrementar el nivell de desplaçaments motoritzats.

2. Sobre les Actuacions de Renovació Urbana.

a. L'actuació ARU 42-01 no es pot eliminar com sol·licita l'al·legació, per considerar que la renovació urbana proposada pot ajudar a millorar les condicions d'accessibilitat i dotacionals d'aquest sector de Establiments. No obstant això, ateses les motivacions

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'altres al·legacions presentades, es procedirà a modificar substancialment l'ordenació detallada contemplada en el POD aprovat inicialment, en els següents termes.

- Es disminuirà la densitat de l'actuació i, a aquest efecte, la tipologia dominant a promoure serà la J2d (400 m² de parcel·la mínima), sense perjudici d'emprar, de manera selectiva, una tipologia unifamiliar més intensiva amb la finalitat de poder materialitzar la reserva del 30% de l'edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit. La densitat resultant serà similar a l'existent en l'actualitat en Establiments
- Es milloraran els accessos proposant una nova connexió rodada amb el Carrer Major, la qual cosa possibilitarà que el Carrer del Pou Comú sigui d'un només sentit de trànsit.
- D'acord amb el descens de la densitat residencial proposta, es procedirà a disminuir les reserves dotacionals i reduir l'àmbit del ARU amb la delimitació menor més concretes. No obstant això, les reserves proposades en el ARU hauran de donar compliment a les exigències de l'article 29.3 de la LUIB.
- Es garanteix la continuïtat de l'itinerari per als vianants central de Establiments Vell entre el Camí de Ca Pau Cella i el Carrer del Pou Comú.

a. A la vista de les motivacions expressades en diverses al·legacions que manifesten la necessitat d'eliminar el ARU 42-02, es considera oportú atendre aquesta sol·licitud, atorgant als sòls inclosos en la seva delimitació la qualificació oportuna atès l'objectiu de reconèixer les edificacions, usos i activitats existents (residencials i terciàries) i admetre la implantació de tipologies edificatòries adaptades a les existents en aquest nucli tradicional. En concret, aquestes al·legacions manifesten la no necessitat d'introduir un viari de connexió entre el Carrer Major i el Carrer del Molí d'es Comte i mostren un total desacord amb la qualificació D3a atorgada als sòls destinats a completar l'illeta adjacent, a més de considerar prescindibles les millores dotacionals contemplades en aquesta àrea. Les parcel·les incloses en el ARU són accessibles des del Carrer Major i el Carrer del Molí d'es Comte, i compten, a peu d'alineació, amb els serveis urbanístics bàsics assenyalats en l'article 22 de la LUIB pel que, donat el rebuig general als objectius de la renovació urbana proposada, es proposa que quedin exclosos de l'actuació de transformació urbanística prevista en el POD aprovat inicialment. El resultat final, suposa un menor nombre d'habitatges en l'àmbit (en preveure l'ordenança unifamiliar); en conseqüència, resulta innecessari preveure millores dotacionals previstes (en la mesura que no hi haurà previsió d'augment poblacional a conseqüència que la proposta de ARU desapareix.

a. Finalment, en relació amb el ARU 42-03, es procedirà a reordenar l'àmbit amb els següents objectius:

- Reubicar l'equipament de proximitat en el marge del Camí Ca Barceló.
- Creació d'un espai públic amb format plaça amb la finalitat de convertir-se en un centre urbà de referència. Per a això, la seva façana quedarà formalitzada, a més de per l'equipament de proximitat abans ressenyat, per un cos edificatori de tres plantes a fi de destinar la planta baixa a ús terciari-comercial de proximitat. En la resta del sòl residencial només s'admetran dues plantes d'altura.
- Garantir la connectivitat entre el Carrer Nou i el Camí Ca Barceló formant part de l'itinerari per als vianants de Establiments Vell. En el marge d'aquest connector es localitzarà una banda d'aparcament públic annex.

La reordenació proposada en aquestes actuacions permetrà reforçar de manera selectiva el nivell dotacional i d'espais lliures del nucli de Establiments. Al temps, es produirà una disminució

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

substancial de la capacitat residencial prevista en el document del POD aprovat inicialment i, finalment, s'evitarà un excés de compactació en aquest nucli tradicional afavorint el manteniment de les seves constants vitals.

3. Sobre les actuacions viàries i la dotació d'accessibilitat plena al Carrer Major.
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, *adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla.* (article 39 LUIB).

Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura en Establiments entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

Per això, les mesures específiques a implementar per a vianants, ciclistes o les accions de gestió de mobilitat per a col·lectius específics apareixen reflectides en el Pla General amb caràcter orientatiu amb la finalitat que siguin confirmades i/o matisades en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació.

Ateses aquestes prescripcions legals, el Pla General i el POD adopten una sèrie de solucions congruents amb el seu nivell de resolució, que es poden sintetitzar en:

- Ampliar la secció del Carrer Major a fi de que pugui implementar-se un projecte d'ampliació de les plataformes per als vianants i carrils bici i millorar les seves condicions ambientals mitjançant la provisió d'arbratge.
- Millorar la dotació d'aparcaments públics aprofitant les renovacions urbanes contemplades: Àrea Dotacional/Camp de Futbol (50 places), Es Campet (30 places), ARU 42-01 (18 places).
- Recuperació com a carrer de l'antic Camí del Tramvia per a descarregar de trànsit rodat el Carrer Major entre el Carrer Acàcia i la Plaça de l'Església.
  1. Eixamplament del carrer Nou per a disposar de voreres segures.
- Consolidació de l'itinerari per als vianants de Establiments Vell a través de les ARU 42-01 i 42-03.

Es descarta, en primera instància i amb caràcter general, l'ampliació de la xarxa que discorre per sòl rústic més enllà de les contemplades en els punts anteriors i les sendes fluvials que discorren per la servitud de pas del llera del Torrent de Sa Riera. Aquesta decisió pretén evitar incrementar l'obligació de destinar recursos públics a les expropiacions que es precisen per a obtenir aquests

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sòls, la qual cosa podria incidir negativament en la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. No obstant això, cal advertir que el Pla General és un document obert i, per tant, subjecte a possibles canvis al llarg de la seva vigència que millorin el model de ciutat establert. I en sòl rústic res impedeix que l'Ajuntament pugui procedir, sense necessitat de modificar el Pla General, a l'obtenció de sòls amb la finalitat de completar la xarxa de sengles per als vianants previstes en l'instrument que s'aprovi definitivament.

En relació amb la proposta de canvi d'alineació per a dotació d'aparcament, cal indicar que les alteracions en l'ordenació de les àrees referides en l'apartat 2 (sobre les actuacions de renovació) possibilitarà la provisió de noves zones d'aparcament. No obstant això, ha d'indicar-se que la implementació d'altres àrees per a ser destinades a aparcaments no pot fonamentar l'alteració de la classificació de sòl rústic vigent (per al seu passo a sòl urbà).

4. Compleció i estructuració de l'àrea dotacional Camí de Sarrià.
Es valora positivament l'ordenació proposada en l'al·legació, estimant la sol·licitud.

5. Sobre el Passatge 391.
L'eliminació d'aquesta ampliació respon a l'objectiu general adoptat pel Pla General i el POD de mantenir les alineacions existents en els nuclis tradicionals. En el cas de Establiments s'ha excepcionat l'aplicació d'aquest criteri general en determinades i selectives situacions com, per exemple: (a) l'ampliació de l'actual secció del Carrer Major a fi de millorar les plataformes no motoritzades, incrementar el nivell d'arbratge i, per tant, aconseguir un paisatge urbà ajustat a la seva condició de je de centralitat per al nucli, i (b) el Carrer Nou amb la finalitat d'ampliar les voreres.

6. Zona Verda per a Es Muntants.

La zona verda identificada en l'al·legació pertany al Bisbat de Palma, per la qual cosa s'opta per la seva qualificació com a espai lliure privat d'ús públic. Respecte a l'ampliació d'aquesta reserva al sòl rústic adjacent, es desestima per la raó abans exposada: és necessari actuar de manera selectiva respecte a l'obtenció de sòls públics per expropiació amb la finalitat de garantir la Sostenibilitat Econòmica del Pla General.

1. Ampliació del Cementiri.

S'accepta el sol·licitat en l'al·legació.

2. Correccions de qualificacions i alineacions.

En la següent versió del Pla General es procedirà a realitzar una revisió completa d'aquests aspectes tenint en compte les contribucions realitzades en l'al·legació. En aquest sentit, s'accepta la necessitat de generalitzar la zona d'ordenança J per respondre a les característiques morfotipológicas de Establiments.

3. Sobre l'eixamplament de la carretera d'Esporles entre la rotonda del Camí del Reis i el carrer Pineda.

La determinació gràfica a la qual està al·ludint l'al·legació es destina a identificar el APT de la carretera d'Esporles en compliment de la legislació de carreteres i del PDS del Consell de Mallorca. Aquesta línia de protecció no comporta l'ampliació del viari.

4. Correccions al Catàleg

En relació al catàleg, es realitzen comentaris generals sobre l'adequació de les delimitacions dels béns protegits, dels quals s'assenyalen de manera concreta els casos de l'Església i la Rectoría de la Immaculada, el Molí d'es Comte i Son Berga.
En aquest sentit i atesa la referència genèrica de l'al·legació, com succeeix en unes altres que s'expressen en els mateixos termes, hem d'aclarir que en la majoria dels casos s'opta per la inclusió de la parcel·la completa del bé immoble en cas de trobar-se en sòl urbà, fins i tot sent

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

un element menor dins d'un altre element catalogat, sent en la fitxa on s'aclareix l'abast de la protecció i com s'ha d'actuar en la resta de l'entorn. Però, en els casos assenyalats se solucionen el que es consideren errors de delimitació ajustant-se com s'assenyala.
En segon lloc, s'exposa la manca de posada en valor de quatre elements de valor etnològic que consideren mereixedors d'inclusió en el catàleg, tots relacionats amb sistemes hidràulics. Es donen localitzacions exactes per a la seva inclusió. Són dos pous (Establiments Vell i Es Muntants , una sínia amb safereig de l'hort de Son Bergal Vell i un aljub subterrani en Sa Creu. Sobre aquests, s'atén la sol·licitud amb la seva inclusió com a elements de valor etnològic.

5. Sobre l'ampliació del ParcBit.

El Pla General de Palma no té potestat per a impedir l'ampliació del ParcBit que es recolza en una llei autonòmica específica i en un instrument de planificació singular de competència autonòmica.

L'actuació urbanitzadora dels terrenys de Parc-Bit té el seu origen en la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica que va tenir per finalitat crear "un parc industrial d'alta tecnologia". El Parc-Bit s'ha desenvolupat mitjançant unes NNSSCC (que li reconeix la classificació d'apte per a urbanitzar) i un Pla Especial de Desenvolupament . El règim singular que va donar origen al Parc-Bit ha estat recuperat mitjançant el Decret llei 8/2020, de 13 de maig que deroga l'apartat 2 de la Disposició Addicional Primera de la LUIB. També aquest Decret llei estableix en la seva Disposició Addicional Tercera que l'ordenació urbanística dels terrenys resultants de l'aplicació de la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del ParcBit, es realitza mitjançant les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit aprovades pel Govern de les Illes Balears, les quals vinculen els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals d'ordenació urbana. Finalment, aquesta regulació del DL 8/2020 es consagra en la Llei 2/2020, de 15 d'octubre (BOIB 20-10-2020) amb una disposició idèntica.

El Pla General reconeix que els terrenys del Parc-Bit, pel que concerneix la seva Fase I (per aplicació del criteri establert en l'article 19.1.a LUIB) mereixen la classificació de sòl urbà; atès que han estat legalment sotmesos al procés d'urbanització previst en el règim jurídic que va legitimar l'actuació i en l'actualitat compten amb tots els serveis urbanístics bàsics exigits en l'article 22 de la LUIB. La segona fase del Parc-Bit no s'ha desenvolupat i, en el context de la revisió del planejament general es reconeix la classificació de sòl apte per a urbanitzar (sòl urbanitzable) i l'ordenació detallada ja establerta en el seu Pla Especial de Desenvolupament vigent (text refós aprovat pel Consell de Govern el 22 de gener de 2010) que ordena tant la Fase I com la II.

Conclusió.

S'estima parcialment l'al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25923

Se sol·licita:

1. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
2. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
3. En les zones d'ordenació "M", eliminar el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
4. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
5. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç, per la qual cosa se sol·licita la retirada total del mateix en llaures a la màxima rigorositat administrativa.

Anàlisi.

1. L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments en Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

2. No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques, no obstant això, aquestes demandes seran dirigides al departament municipal competent. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta ser l'instrument adequat. En conclusió, no han de sol·licitar-se al Pla General la presa de decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sinó a la gestió municipal, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

3. El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d

No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

4. L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General.

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

5. L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.

En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

1. *En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*
2. *També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"*

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç).

"Article 55. Tramitació del planejament

4. *A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".*

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:
"Article 144. Avanç del pla.

1. *En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*
2. *L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament"*

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.
Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.
En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: *"La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general."

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).

Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Es proposa, per tant, desestimar parcialment l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

25963

Síntesi.
Sol·licita la classificació de sòl urbà del Parc Empresarial de Serveis de Transport Sa Tàpia, el qual es va implantar, l'any 1994, en el sòl rústic acudint a la figura de "declaració d'interès general". En el PGOU de 1998 s'ha mantingut la classificació com a rústic d'aquests terrenys.

Anàlisi
No pot acceptar-se el raonament que fa l'al·legació per a reivindicar el caràcter de sòl urbà dels terrenys. S'oblida que en el PGOU (encara vigent) de 1998 els terrenys tenien i mereixien la classificació de sòl rústic.
No pot ara dir-se que l'execució d'aquesta actuació declarada en 1994 d'interès general en sòl rústic desemboca en el reconeixement de la classificació de sòl urbà. El reconeixement legal de sòl urbà per execució de previsions del Pla es fa des de la classificació de sòl urbanitzable, no des de la classificació de sòl rústic. Perquè el sòl rústic, per definició, no pot ser objecte d'actuacions de transformació urbanística i, menys encara, d'actuacions de nova urbanització i edificació.
Així es dedueix de l'article 19.1 de la LUIB que disposa que "constitueixen el sòl urbà: a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclogui de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè hagin estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposin de tots els serveis urbanístics bàsics. b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, aconsegueixin el grau d'urbanització que aquest determina"
En aquest sentit, els terrenys de Sa Tàpia (encara que compten amb instal·lacions i edificacions legals) no han estat "legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà" i tampoc són terrenys que, en execució del planejament, han aconseguit el grau d'urbanització que aquest determinava, per la senzilla raó que el PGOU 1998 no va preveure que els terrenys passessin, per execució de les seves previsions, a tenir la condició de sòl urbà. Per a això, degué classificar-los com a sòl urbanitzable, la qual cosa no va fer el PGOU 1998.
D'altra banda, permetre que la implantació d'un ús extraordinari en sòl rústic passa a ser directament en el procés de revisió d'un planejament general un sòl urbà amb usos privatius suposaria un increment d'aprofitament considerable, a més, exonerat de totes les obligacions de cessió de reserves d'espais lliures i en concepte de recuperació de plusvàlues que s'imposen a les actuacions de transformació (que parteixen de la situació bàsica de sòl rural).
Igualment oblida l'al·legació que els terrenys confrontants al Parc Empresarial de Serveis de Transport de Sa Tàpia tenen una classificació diversa: hi ha terrenys urbans i terrenys rústic. No podent la delimitació del sòl urbà avançar per contigüitat amb altres terrenys urbans com si fos taca d'oli, sinó que aquest augment del sòl urbanitzat ha d'estar previst pel propi Pla General.
Per tant, en el PG en tràmit els terrenys de Sa Tàpia es mantenen amb la classificació de sòl rústic (igual que el PGOU 1998) i se li atribueix la categoria de rústic comú, amb adscripció a la subcategoria de règim general (conforme a les categories i subcategories de sòl rústic previstes en la legislació vigent i el PTIM).
Finalment, indicar que la referida Norma 8 del PTIM es refereix a "nous sòls industrials" que precisen, inequívocament, de la seva classificació com a sòls urbanitzables. Tampoc escau cap reubicació en els termes regulats en l'apartat quatre d'aquesta Norma.

No obstant això, res impedeix que en el marc del nou planejament general es pugui formular una proposta de modificació del Pla per a la integració d'aquests terrenys en el procés de transformació urbanística mitjançant el reconeixement de la classificació de sòl urbanitzable amb ordenació detallada; per a això. serà necessari una justificació adequada, acompanyat de la proposta d'ordenació detallada i una manifestació expressa d'assumpció dels deures urbanístics vinculats a les actuacions de nova urbanització, identificant els sòls de cessions i les compensacions relacionades amb la recuperació de plusvàlues de l'Administració. Aquesta proposta haurà de ser analitzada per l'Ajuntament en el moment en què es produeixi; no obstant

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

això, en una primera valoració es pot concloure que els terrenys tenen capacitat d'integració en l'estructura general del nou planejament general.

Conclusió.
Es proposa desestimar l'al·legació formulada pel que concerneix la classificació de sòl urbà.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

25986

Síntesi.
Sol·licita la classificació de sòl urbà del Parc Empresarial de Serveis de Transport Sa Tàpia, el qual es va implantar, l'any 1994, en el sòl rústic acudint a la figura de "declaració d'interès general". En el PGOU de 1998 s'ha mantingut la classificació com a rústic d'aquests terrenys.

Anàlisi
No pot acceptar-se el raonament que fa l'al·legació per a reivindicar el caràcter de sòl urbà dels terrenys. S'oblida que en el PGOU (encara vigent) de 1998 els terrenys tenien i mereixien la classificació de sòl rústic.
No pot ara dir-se que l'execució d'aquesta actuació declarada en 1994 d'interès general en sòl rústic desemboca en el reconeixement de la classificació de sòl urbà. El reconeixement legal de sòl urbà per execució de previsions del Pla es fa des de la classificació de sòl urbanitzable, no des de la classificació de sòl rústic. Perquè el sòl rústic, per definició, no pot ser objecte d'actuacions de transformació urbanística i, menys encara, d'actuacions de nova urbanització i edificació.
Així es dedueix de l'article 19.1 de la LUIB que disposa que "constitueixen el sòl urbà: a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclogui de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè hagin estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposin de tots els serveis urbanístics bàsics. b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, aconsegueixin el grau d'urbanització que aquest determina"
En aquest sentit, els terrenys de Sa Tàpia (encara que compten amb instal·lacions i edificacions legals) no han estat "legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà" i tampoc són terrenys que, en execució del planejament, han aconseguit el grau d'urbanització que aquest determinava, per la senzilla raó que el PGOU 1998 no va preveure que els terrenys passessin, per execució de les seves previsions, a tenir la condició de sòl urbà. Per a això, degué classificar-los com a sòl urbanitzable, la qual cosa no va fer el PGOU 1998.
D'altra banda, permetre que la implantació d'un ús extraordinari en sòl rústic passa a ser directament en el procés de revisió d'un planejament general un sòl urbà amb usos privatius suposaria un increment d'aprofitament considerable, a més, exonerat de totes les obligacions de cessió de reserves d'espais lliures i en concepte de recuperació de plusvàlues que s'imposen a les actuacions de transformació (que parteixen de la situació bàsica de sòl rural).
Igualment oblida l'al·legació que els terrenys confrontants al Parc Empresarial de Serveis de Transport de Sa Tàpia tenen una classificació diversa: hi ha terrenys urbans i terrenys rústic. No podent la delimitació del sòl urbà avançar per contigüitat amb altres terrenys urbans com si fos taca d'oli, sinó que aquest augment del sòl urbanitzat ha d'estar previst pel propi Pla General.
Per tant, en el PG en tràmit els terrenys de Sa Tàpia es mantenen amb la classificació de sòl rústic (igual que el PGOU 1998) i se li atribueix la categoria de rústic comú, amb adscripció a la subcategoria de règim general (conforme a les categories i subcategories de sòl rústic previstes en la legislació vigent i el PTIM).
Finalment, indicar que la referida Norma 8 del PTIM es refereix a "nous sòls industrials" que precisen, inequívocament, de la seva classificació com a sòls urbanitzables. Tampoc escau cap reubicació en els termes regulats en l'apartat quatre d'aquesta Norma.

No obstant això, res impedeix que en el marc del nou planejament general es pugui formular una proposta de modificació del Pla per a la integració d'aquests terrenys en el procés de transformació urbanística mitjançant el reconeixement de la classificació de sòl urbanitzable amb ordenació detallada; per a això. serà necessari una justificació adequada, acompanyat de la proposta d'ordenació detallada i una manifestació expressa d'assumpció dels deures urbanístics vinculats a les actuacions de nova urbanització, identificant els sòls de cessions i les compensacions relacionades amb la recuperació de plusvàlues de l'Administració. Aquesta proposta haurà de ser analitzada per l'Ajuntament en el moment en què es produeixi; no obstant

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

això, en una primera valoració es pot concloure que els terrenys tenen capacitat d'integració en l'estructura general del nou planejament general.

Conclusió.
Es proposa desestimar l'al·legació formulada pel que concerneix la classificació de sòl urbà.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

26104

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació de sòl urbà establerta pel Nou Pla General en el bord nord i sud de Son Vida, així com amb la delimitació de la zona qualificada com EL0a. S'argumenta que aquestes delimitacions no coincideixen amb l'assenyalat en el planejament vigent. Sol·licita que s'ajusti al traçat establert en el planejament vigent. S'adverteix, davant la possibilitat de què no es tractés d'un error del Nou Pla, de les limitacions de ius variandi.

Anàlisi:
El Nou Pla ha procedit a l'ajust de la qualificació d'aquesta franja de terreny a la cartografia oficial municipal i a la informació cadastral. Totes dues informacions tenen un major grau de concreció i s'ajusten en major mesura a la realitat física (i jurídica tenint en compte la parcel·lació ja registrada) dels terrenys. En relació a les diferències de la delimitació de sòl urbà i de la delimitació establerta per a la franja de EL0a, a la vista de la documentació registral aportada i de la pròpia sol·licitud de la propietat es procedirà a l'equiparació d'aquesta delimitació amb el que s'estableix en el planejament vigent encara que aquesta determinació no coincideixi amb la realitat física i cadastral del terreny i si amb la registral. Es recomano en aquest sentit que la propietat i parteix al·legant inicií un expedient d'ajust de domini davant l'administració cadastral per a fer coincidir la realitat física i jurídica dels sòls objecte d'al·legació. Es proposa per tant estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

26128

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la delimitació de sòl urbà establerta pel Nou Pla General en el bord nord de Son Vida, així com amb la delimitació de la zona qualificada com EL0a. S'argumenta que aquestes delimitacions no coincideixen amb l'assenyalat en el planejament vigent, en haver-se ajustat el Nou Pla a la cartografia cadastral, induint aquesta circumstància a disparitats entre la realitat física i la registral. S'assenyala a més un error en l'alineació d'una parcel·la d'aquest entorn. Sol·licita que es corregeixi la qualificació d'aquesta franja de terreny de tal manera que s'acrediti la titularitat privada dels mateixos i s'ajusti al traçat establert en el planejament vigent. Sol·licita a més que es procedeixi a representar l'alineació aprovada per estudi de detall al Carrer Gabellí. S'aporta un estudi topogràfic així com títol registral per a justificar l'argumentació de la sol·licitud plantejada.

Anàlisi:
Tal com s'expressa en la pròpia al·legació, el Nou Pla ha procedit a l'ajust de la qualificació d'aquesta franja de terreny a la cartografia oficial municipal i a la informació cadastral. Totes dues informacions tenen un major grau de concreció i s'ajusten en major mesura a la realitat física (i jurídica tenint en compte la parcel·lació ja registrada) dels terrenys. S'ha de manifestar en qualsevol cas que no està entre els objectius del POD l'obtenció per a vial públic dels espais qualificats pel planejament vigent com EL0a havent-se limitat a reflectir en aquest cas el POD la realitat física, però incorrent en error en relació a la titularitat. Per això ha d'estimar-se l'al·legació en el sentit de procedir a qualificar com EL0a i per tant reflectir la titularitat privada dels sòls del tram assenyalat en l'al·legació i que el POD ha qualificat erròniament com a vial públic. En relació a les diferències de la delimitació de sòl urbà i de la delimitació establerta per a la franja de EL0a, a la vista de la documentació registral aportada i de la pròpia sol·licitud de la propietat es procedirà a l'equiparació d'aquesta delimitació amb el que s'estableix en el planejament vigent encara que aquesta determinació no coincideixi amb la realitat física i cadastral del terreny i si amb la registral. Es recomana en aquest sentit que la propietat i parteix al·legant iniciï un expedient d'ajust de domini davant l'administració cadastral per a fer coincidir la realitat física i jurídica dels sòls objecte d'al·legació. En relació a la proposta d'alineació en la parcel·la del carrer Gabellí, es proposa ajustar el traçat a l'aprovat en l'estudi de detall indicat. Es proposa per tant estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

26348

Síntesi.
Parcel·la 07040A00400036 classificada de sòl rústic i qualificada de protegit en la categoria de zona d'interès paisatgístic (ZIP) en el document d'aprovació del nou Pla General. L'al·legació expressa que no es donen els requisits de protecció, sol·licitant la seva classificació com a urbà i es qualifiqui d'espai lliure a obtenir per expropiació.

Anàlisi
En els terrenys (objecte de l'al·legació) no concorren els condicionants que la LUIB exigeix en l'article 19 per a la seva consideració com a sòl urbà: no compta amb tots els serveis urbans bàsics. Igualment, tampoc procedeixen de l'execució de cap planejament urbanístic.
En efecte, el sector de sòl urbanitzable SUP/32-02 Nou Son Quint del Pla General del 1998, no incorporava els terrenys de l'al·legació, quedant, aquests adscrits al PGOU 1998 al sòl rústic. Així mateix, el tram viari del carrer Miguel Lladó entre el Camí del Reis i el Sector de Son Quint, que delimita el vora meridional dels terrenys de l'al·legació, es desenvolupa per sòl rústic.
La integració en el sòl urbà té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.
D'altra banda, la consideració dels terrenys objecte d'al·legació com a sòl urbanitzable, no pot estar fonamentada en la continuïtat dels eixos viaris i la trama urbana amb la qual sigui confrontant. Ni el sòl urbà ni el sòl urbanitzable avança com una taca d'oli.
Els terrenys objecte de l'al·legació, no són necessaris per a donar suport als nous creixements urbanístics de caràcter residencial. Tampoc és necessari augmentar el sòl urbanitzable per a altres usos: l'oferta de serveis terciaris o industrials prevista en el nou Pla en altres zones de millor localització, és suficient (com s'acredita en la Memòria d'Ordenació i en l'Estudi de Sostenibilitat Econòmica) per a l'evolució del municipi en els pròxims 20 anys. Per això, la consideració d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements.
D'un altre costat, es constata en el sistema d'identificació de parcel·les agrícoles (SIGPAC), que els terrenys objecte l'al·legació, tenen naturalesa rural amb ús forestal i arbustiu. Per això la classificació assignada pel Pla General aprovat Inicialment resulta apropiada.
En conseqüència, es descarta la classificació d'urbà dels terrenys de l'al·legació. No obstant això, al no comptar els referits terrenys amb especials valors i de conformitat amb la seva naturalesa rural acreditada, en la següent fase del Document es proposa mantenir la classificació de sòl rústic establerta pel Pla General aprovat inicialment, però s'adapta la seva qualificació, passant de protegit a rústic comú, amb la categoria de rústic general.
Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

26359

Síntesi.
Es refereix al camp de golf de Son Muntaner. S'indica que conforme al PGOU de 1998, els terrenys van quedar inclosos com a Sistema General en sòl rústic, conforme la fitxa anterior, a desenvolupar mitjançant un Pla Especial. Aquest Pla Especial va ser aprovat el 22 de maig de 2003, sent aquesta la normativa per la qual es regula. Entén que el nou Pla parteix de l'error de considerar com a data de la Declaració d'Interès General la del 28 de juliol de 2003, però aquesta Declaració d'Interès General no es refereix al Golf de Son Muntaner, sinó que es refereix exclusivament al denominat Golf de Son Quint que se situa en l'altre costat de la carretera de Son Vida. Per això, sense cap justificació, l'aprovació inicial del Pla omet completament l'existència del Pla Especial i el deixa sense efecte, substituint-lo per una Declaració d'interès general anterior que havia quedat ja superada pel citat planejament especial. Es proposa:

- Manteniment del sistema general d'equipament esportiu i de la seva ordenació establerta pel Pla Especial que el desenvolupa.
- Eliminació de les zones AIN XT puix que no existeix partió de cap torrent i l'existència i règim d'aquestes AIN resulten incompatibles amb el sistema General d'Equipament esportiu existent.
- La identificació, en el seu cas, de les zones humides a mantenir que diu el Pla que existeixen en l'àmbit.

Anàlisi.
Sobre el manteniment del sistema general d'equipament sol·licitat per l'Al·legació, ha d'aclarir-se que la qualificació de Sistema General d'Equipament de titularitat i ús privat (encara que siguin d'interès general) no pot mantenir-se en el nou Pla General adaptat a la LUIB i al PTIM. Es considera que la naturalesa pròpia dels sistemes generals d'equipaments són terrenys amb destinació d'ús i domini públic; per tant, d'atorgar-se la qualificació de sistema general significaria que es preveu un destí públic i caldria gestionar la corresponent expropiació de terrenys i instal·lacions. Per això, no pot mantenir-se la qualificació de "Sistema General" per a Golf de Son Muntaner perquè és un equipament esportiu de domini privat que no es vol alterar. El nou Pla en tràmit pretén mantenir aquest equipament (amb el seu caràcter d'equipament privat) i a més amb la mateixa classificació de sòl rústic que té en el PGOU vigent de 1998 (per les raons ja expressades). Així mateix, es constata que ni en la memòria justificativa del Pla General, ni en la memòria econòmica s'ha previst l'obtenció d'aquests terrenys. Per això, en el nou Pla General es manté la qualificació de sòl rústic comú en la categoria de general.
Quant a l'eliminació de les zones AIN-XT, es constata en el Plànol d'ordenació del Sòl Rústic, (O.03) del Pla General aprovat inicialment que en els sòls corresponents al camp de Gol de Son Montaner es delimiten terrenys qualificats de rústic protegit en la categoria d'AIN-XT. Cal destacar que aquesta protecció s'estén no solament als sòls que formen part del domini públic hidràulic (Torrent de Sant Magí), sinó també als que conformen els tàlvegs del sistema hidràulic (Norma 7.3.5 del Pla General).
Quant a la Torrent de Sant Magí, que discorre per l'àmbit septentrional del camp de golf, es comprova que aquest ha sofert una profunda modificació i alteració de la seva condició natural; ha estat reconduït, canalitzat, soterrat i s'han creat llacunes de retenció. No obstant això, la Direcció General de Recursos Hídrics reconeix la totalitat de la seva llera com a torrent, en conseqüència, formen part del Domini Públic Hidràulic segons el Text Refós de la Llei d'Aigües. Per això, aquests terrenys, es presumeixen que formaran part del DPH; no obstant això, als efectes, del nou planejament general s'integren el sòl rústic protegit (AINN-XT), perquè en aquest s'incorpora no sols el domini públic hidràulic sinó els terrenys confrontants (la zona de servitud de protecció i part de la zona de policia).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, en l'àmbit dels Golf de Son Muntaner, els terrenys delimitats pel Pla General com AIN-XT, que té la finalitat de protegir els tàlvegs, no formen part del DPH, sinó que es tracta de sòls de drenatge, de conformitat amb el que s'estableix en la circular informativa del Govern de les Illes Balears, Direcció General de Recursos Hídrics, de 24 de maig de 2017. Després la seva protecció és compatible amb l'ús de camp de golf i no requereix de ser partionat.
Sobre la base de l'exposat, es mantenen les qualificacions de sòl protegit que el Document aprovat Inicialment estableix en l'àmbit del camp de golf de Son Muntaner, amb la finalitat de protegir els torrents i tàlvegs. Aquesta protecció no impedeix la continuïtat de l'ús de camp de golf ja autoritzat.
En relació amb les àrees de Prevenció de Riscos d'Erosió i d'Incendi que afecten terrenys inclosos en la delimitació de l'àmbit del Camp de golf, es recorda que la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) estableix les categories d'Àrees de Prevenció de Riscos. Per això, el Pla General han de preveure les APR, entre les categories de sòl rústic protegit, amb una categoria de sòl subjacent, que en aquest cas, es correspon amb el sòl rústic protegit o sòl rústic comú en la categoria de general.
Es proposa desestimar l'al·legació, sobre la base de les raons exposades, rebutjant la seva condició de sistema general privat i ajustant la delimitació de l'àmbit establerta en el pla d'ordenació fent coincidir amb l'establerta en el pla d'informació.
No obstant això, es reconeixerà que la continuïtat de les condicions d'ús i edificació derivades del Pla Especial de 22 de maig de 2003.
A tal fi, en la següent fase es proposa incorporar un apartat en la Norma 7.4.5 que estableixi que: " els terrenys i instal·lacions que en el PGOU de 1998 tenien la qualificació de Sistema General d'Equipaments Privats en sòl rústic en aquest nou Pla General s'identifiquen dins de la categoria de sòl rústic comú com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. Per a evitar la seva transformació, no s'admetran noves segregacions. Igualment, s'identifiquen com a "Zona de Regulació Especial d'Equipaments Privats existents en sòl rústic" aquelles instal·lacions d'equipament privat ja autoritzades en terrenys que tenint de manera majoritària la categoria de règim general, tenen també elements adscrits a alguna categoria de sòl rústic protegit. En aquest cas també es regeixen per les disposicions particulars de la fitxa específica. "
Per tot el que s'ha exposat es proposa acceptar parcialment en els termes expressats en aquest informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

26398

Síntesi.
Es refereix al camp de golf de Son Quint. S'indica que té el seu origen en una Declaració d'interès General i apareix en l'actual planejament de 1998 com a àrea de Transició, igual que ho fa el PTM. En la revisió del Pla objecte d'exposició pública elimina la condició d'Àrea de Transició i contempla els terrenys com a Sòl Rústic Comú i parcialment com a Sòl Rústic protegit amb la categoria d'Àrea d'Interès Natural AIN-PP (parc periurbà) i AIN-XT (torrents). S'assenyala que cap dels usos possibles resultaria compatible amb el camp de golf existent, fins i tot més, al no existir cap torrent delimitat, s'estaria creant una falsa expectativa d'ús públic que resultaria no sols incompatible amb l'explotació del golf, sinó fins i tot perillós. Es pretén: Es deixi sense efecte la consideració d'AIN-PP i AIN-XT, i la recuperació per al camp de golf de la condició Àrea de Transició atorgada pel PTM. De manera subsidiària, la seva inclusió sota la categoria d'altres zones boscoses, que seria l'única compatible amb l'explotació del camp de golf i coherent són la realitat física de la finca i sempre que aquesta zona no discorri pels actuals carrers que són infraestructura directa de l'explotació del golf.

Anàlisi.
Es constata en el Plànol d'ordenació del Sòl Rústic, (O.03) del Pla General aprovat inicialment que en els sòls corresponents al camp de Gol de Son Quint, es delimiten terrenys qualificats de rústic protegit en la categoria d'AIN-XT. Cal destacar que aquesta protecció s'estén no solament als sòls que formen part del domini públic hidràulic, sinó també als que conformen els tàlvegs del sistema hidràulic (Norma 7.3.5 del Pla General). Ha d'aclarís que en l'àmbit dels Golf de Son Quint, els terrenys delimitats pel Pla General com AIN-XT, té la finalitat de protegir els tàlvegs, que no formen part del DPH, sinó que es tracten de sòls de drenatge, de conformitat amb els establert en la circular informativa del Govern de les Illes Balears, Direcció General de Recursos Hídrics, de 24 de maig de 2017. Després la seva protecció és compatible amb l'ús de camp de golf i no requereix de ser partionat.
D'una altra part, en relació amb els sòls inclosos dins del camp de golf i qualificats de rústic protegit en la subcategoria de AIN-FO_PP. Es comprova que ni en les normes del Pla General, ni en la memòria justificativa, els referits terrenys compten amb les qualificacions de Parc Periurbà. No obstant això, constatada els valors forestals i paisatgístics d'aquests terrenys, que ho fan mereixedors de la seva adscripció al sòl rústic protegit en la subcategoria d'AIN- Forestal (AIN-FO), però qualificat d'altres zones boscoses. En aquesta categoria es permeten els usos d'equipaments esportius sense construcció, especialment els existents.

Sobre la base de l'exposat, es proposa estimar parcialment l'al·legació. Es descarta la seva consideració com a àrea de transició d'harmonització, per ser una categoria de sòl rústic comú, en el Pla Genera Aprovat Inicialment.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

26479

Síntesi.
L'al·legació qüestiona la viabilitat econòmica de l'actuació: redueix a un 1/3 de l'aprofitament del sector de SUNP PGOU 1998 i augmenta les càrregues d'urbanització, per augment del sistema d'espais lliures i que el saldo econòmic és negatiu.

Qüestiona que el 46% de la superfície de l'àmbit es destini al sistema general d'espais lliures; expressen el contingut de la sentència de 2003 en el qual els perits van indicar que no existeix un paisatge d'interès i s'aporta un informe actual de perit ambiental. Igualment aporten informe de mobilitat.

D'una altra part, s'indica que la densitat atribuïda no respecta el criteri de pretesa compacitat que persegueix el Pla. S'aporta comparativa de densitats i aprofitaments amb altres sectors, a l'efecte d'argumentar que no es respecta la igualtat. Igualment, s'argumenta contra les decisions sobre la delimitació de les àrees de repartiment.

Que es considera que un major increment de sistemes generals requereix majors edificabilitats.

Que es rebutja l'adscripció de sistemes generals al sector.

L'al·legació considera que s'ha infringit el principi d'arbitrarietat, pels motius que ha exposat.

Anàlisi.
Com a qüestió prèvia ha de manifestar-se que no poden comparar-se les determinacions que estableix el document d'aprovació inicial amb les establertes en el document de Programa d'Actuació Urbanística presentat per al desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Programat del sector 24 del PGOU 1998.
Les determinacions del PAU presentat per a la seva tramitació per la iniciativa privada, en la mesura que no va arribar a ser aprovat definitivament per l'Ajuntament no vincula al nou procés de revisió de planejament i ni tan sols constitueix un element vàlid per a la comparació perquè no va aconseguir tampoc l'acord d'aprovació inicial. Ha de tenir-se present que a data 1 de gener de 2018 (data d'entrada en vigor de la LUIB) no havia recaigut acord d'aprovació inicial del PAU del sòl urbanitzable no sectoritzat, i des de llavors la seva tramitació ja no podia continuar.

Ha d'aclarir-se que, en tractar-se originàriament d'un sòl urbanitzable no programat, sense PAU, el seu règim jurídic, conforme al PGOU 1998 i la legislació urbanística vigent al moment d'aprovació del PGOU 1998, és la d'un sòl rústic fins a l'aprovació del PAU;. En efecte, el PGOU de 1998 en el seu article 24 estableix que *"El desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Programat s'efectuarà a través del corresponent Programa d'Actuació Urbanística. En tant no s'aprovi aquest PAU, els terrenys així classificats pel Pla General estan subjectes al mateix règim jurídic del Sòl Rústic."*. No obstant això, des de l'aparició de l'entrada en vigor de la LUIB era un àmbit d'impossible transformació en el marc del PGOU 1998. En efecte, l'entrada en vigor de la LUIB i confirmat, amb el Decret llei 9/2020 s'impossibilita l'aprovació del PAU, i tot això permet una reconsideració de les determinacions urbanístiques dels terrenys.

En qualsevol, es rebutja el contingut de determinacions urbanístiques que els propietaris-promotors han incorporat al PAU presentat que no ha estat aprovat, per suposar unes determinacions que comprometen els valors ambientals dels terrenys i requerir unes condicions viàries que suposarien una transformació important del suport territorial. S'està intentant

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

incorporar una densitat de 40 habitatges/Ha, 742 habitatges (sense previsió d'habitatge protegit) i un índex de 0,4615 m2c/m2s. Aquesta opció ha estat rebutjada de forma justificada en l'estudi d'alternatives de l'apartat 10.6.1 de la Memòria d'Ordenació del PG, aprovada inicialment.

L'aportació del dictamen pericial que es recull en la sentència de TSJIB de 4-4-2003 relatiu al fet que la finca no compta amb valors excepcionals mereixedors de protecció, no pot considerar-se que té l'efecte de cosa jutjada en la valoració actualitzada de la realitat que ha de realitzar-se en 2022 (20 anys després) amb un nou marc urbanístic, territorial i ambiental. Fins i tot, en l'annex subscrit per un biòleg aquest no té més remei que reconèixer la màxima qualitat i valor ambiental de la zona sud *"conservant l'àrea el seu estat rural, la presència del curs d'aigua superficial, corresponent al torrent de Sant Magí le confereix unes característiques singulars".*

Però, els valors de la finca que redueixen la seva capacitat de càrrega no es produeixen en la zona sud. És necessari aclarir que la condició forestal de la finca, no es deu exclusivament a la presència de masses arbrades naturals o espontànies, sinó també a la presència de matoll i herbàcies autòctones.

La finca compta amb un estat de conservació que atresora intactes els trets culturals, naturals, etnològics i paisatgístics que van avalar la seva classificació, amb caràcter previ al PGOU de 1998, com a sòl rústic d'interès paisatgístic. A més, consten vestigis de la seva dedicació al cultiu tradicional de l'olivar en el abancalament que apunta al torrent Sant Magí, representatiu d'una forma històrica de proporcionar aprofitament agrícola a sòls en pendent generant una morfologia singular de gran qualitat paisatgística, característica dels territoris mediterranis que, per tal motiu, procedeix preservar.

Fa 20 anys quan s'emet el dictamen pericial de la STSJIB de 2003 l'accent es va posar en l'interès paisatgístic i no en altres factors que en l'actualitat han de ser valorats en l'avaluació ambiental estratègica des del correcte enteniment dels requeriments de sostenibilitat. En aquest sentit, el PGOU de 1998, no va ser sotmès a l'avaluació ambiental estratègica, per la qual cosa no pot reclamar-se que les condicions del PGOU de 1998 resulten immutables (oblidant, a més, que el PGOU 1998, la classificació de sòl urbanitzable no programada -ja inexistent- el que en realitat va atribuir de manera efectiva i directa als terrenys és un règim jurídic de sòl no urbanitzable).

En aquest sentit, Son Puigdorfila, des del punt de vista de l'ordenació territorial sostenible, compleix una funció de connectivitat ecològica amb espais ambientals d'interès pròxims (ANEI de Son Muntaner, zones verdes previstes en Sa Teulera). Avui dia, la connectivitat a través de la Via de Cintura està garantida, d'una banda, per la pròpia llera del torrent de Sant Magi i, per un altre, pel passeig de Son Rapinya que disposa d'un ampli espai per a vianants i d'un carril bici. A més, la important presència i funcionalitat exercida pel Torrent Magí (entre altres passos) en permetre l'articulació efectiva entre els paratges de Puigdorfila i de Son Muntaner. Si bé la infraestructura viària ha minvat parcialment les relacions ecològiques en tot el seu recorregut, el torrent esmentat s'ha convertit en el vector substantiu que enforteix la construcció del sistema natural. Res impedeix, al temps, que puguin desenvolupar-se obres públiques orientades a millorar les actuals connexions a través de la Via de Cintura, amb el Zona d'Interès Paisatgístic de Son Puigdorfila Vell i l'Àrees Naturals d'Especial Interès annexes. A més, la zona és utilitzada pels habitants dels voltants com a espai de passeig i consta la reclamació per les entitats ciutadanes de l'entorn del seu manteniment com a espai lliure formant part del corredor ecològic del torrent de Sant Magí, element determinant de la Infraestructura Verda projectada pel Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

És a dir, en els antecedents i estat actual de la finca es posa en relleu els valors intrínsecs de caràcter rural, cultural i paisatgístic que ostenta, valors que han de ser tinguts presents en la presa de decisió sobre quin és la correcta ordenació d'aquests terrenys, assegurant la preservació dels elements rellevants. Malgrat la postura de l'al·legant, que porta a la irrellevància les característiques físic-naturals dels terrenys, el seu valor ambiental és inqüestionable i no pot ser rebutjat, perquè una intensificació de l'edificabilitat col·lideix clarament amb el manteniment dels valors paisatgístic-ambientals existents, en ocasionar un model urbà que ocuparia un elevat percentatge del sector promovent una excessiva artificialització vinculada a l'obra urbanitzadora que es necessitaria.

El document d'EAE del Pla General avalua la qualitat ambiental dels sòls urbanitzables utilitzant criteris de ponderació expressats en una matriu valorativa (veure pàgina 367 EAE), en la qual Son Puigdorfila queda categoritzat com un àmbit amb "màxima qualitat ambiental". Al temps, en aquest Estudi es considera que Son Puigdorfila presenta una capacitat d'acolliment molt baix per als usos urbanístics proposats a causa de l'alta vulnerabilitat de l'hàbitat mediterrani existent i la seva baixa aptitud per a ser transformat. La massa forestal existent conforma un "àmbit refugio" entre la Via de Cintura i el sòl urbà, en continuïtat paisatgística amb el ZIP Son Puigdorfila Vell proposta pel Pla General. Per tot això, la valoració d'impacte inclosa en el EAE, conclou que el sector de Son Puigdorfila presenta impactes severs en matèria d'ocupació i consum de sòl i en qualitat del paisatge i patrimoni, a més d'un risc alt-moderat d'incendi en trobar-se pròxim a Zones d'Alt Risc d'Incendi (TSAR).

No obstant això, el nou Pla General en el seu document d'aprovació inicial ha considerat convenient mantenir per a Son Puigdorfila la classificació de sòl urbanitzable (tal com establia en el PGOU de 1998, si bé en aquest en la categoria de no programat) però des d'un plantejament molt diferenciat; és una classificació de sòl urbanitzable amb una ordenació té present les restriccions ambientals i condicionants territorials que té l'àmbit, de manera que queda restringeix l'àmbit del sector susceptible de ser efectivament urbanitzat evitant que la superfície artificial s'estengui al conjunt dels terrenys. És a dir, malgrat la valoració ambiental abans ressenyada, el document d'aprovació inicial del Pla General sosté que és possible admetre un desenvolupament urbanístic a Son Puigdorfila, sempre que això no suposi renunciar a la protecció dels seus valors naturals intrínsecs. Per a donar cobertura a aquest objectiu d'ordenació, la transferència entre capital natural i capital urbà que comporta el desenvolupament urbanístic d'aquests sòls ha d'incorporar les dades ambientals del lloc amb la voluntat que la seva transformació es percebi, més que com una actuació agressiva i pertorbadora, com una evolució del lloc que contribueixi a la seva lectura i comprensió. Aquesta actitud planificadora ha comportat proposar urbanitzar aquests sòls únicament on i com resulti convenient, reorganitzant paisatgísticament la resta. Aquesta actitud es revela com una opció d'acord amb una visió sistèmica de l'ordenació del territori.

Efectivament, l'ordenació estructural proposta pel Pla General per al sector de Son Puigdorfila tracta de conciliar aquest desenvolupament urbanístic amb la preservació dels valors ambientals de la finca, promovent un model de colonització que allibera la major superfície de l'àmbit de qualsevol alteració a produir per cap obra urbanitzadora. Per a això, com pot observar-se en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió, s'imposa -com a determinació vinculant- que la trama urbana a implantar es desenvolupi, exclusivament, en l'espai adjacent al sòl urbà. Ara bé, si, complementàriament, es vol evitar que es generin impactes negatius en el paisatge urbà confrontant -per a això el règim d'altures resultant ha d'ajustar-se a les materialitzades en l'entorn- la limitació de l'espai apte per a la colonització urbana ha de tenir el seu correlat en els paràmetres urbanístics assignats al sector. I això, ha conduït a combinar una baixa densitat bruta amb unes densitats netes raonablement elevades. Aquesta dualitat, d'una banda, impossibilita

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que l'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial contempli habitatges unifamiliars -la qual cosa incrementaria exponencialment la ràtio m² de viari/unitat d'habitatge, augmentant la superfície urbanitzada artificial- i, per un altre, certifica la compacitat de l'espai urbà resultant sense generar les distorsions que causaria l'adopció d'opcions tipològiques intensives d'una altura excessiva. Aquest argumentari possibilita que, malgrat que la densitat bruta prevista sigui de 16 habitatges/hectàrea (350 habitatges), es promogui una configuració espacial on la disposició edificatòria convoqui un ús intens de l'espai públic en afavorir una adequada "densitat social".

Aquesta estratègia dual, que gravita entre el manteniment dels valors ambientals existents i l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic, ha derivat a proposar un elevat percentatge de sòl destinat a sistemes d'espais lliures (generals i locals), restringint l'àrea a artificialitzar amb urbanització a les, aproximadament, 7,2 hectàrees que es localitzen en posició adjacent al sòl urbà i allunyades de la Via de Cintura, evitant amb això qualsevol tipus d'afecció sonora a causar per aquesta infraestructura viària. En concret, la superfície total qualificada com a sistema general d'espai lliure públic a l'interior del sector ascendeix a 90.209 m², el 41,87% de la seva superfície total (215.423 m²).

La densitat resultant per a l'àmbit és una densitat eficient i adaptada al lloc i les seves capacitats. I això no contradiu el criteri general de densitat eficient establert com a criteri pel nou Pla General. La densitat és necessari calcular eliminant la superfície de sistemes generals (així, ho requereix la legislació vigent); si es dedueix la superfície de sistemes generals, la densitat resultant se situa en 30 habitatges/hectàrea.

En relació amb la càrrega excessiva de sistemes generals, cal indicar el següent. La Norma 9 del PTIM estableix que ha de reservar-se un mínim del 20% de la superfície dels sectors de creixement per a sistemes generals; per tant, és un percentatge mínim, no el valor màxim. En aquest cas, en el document d'aprovació s'ha adoptat, el 41,87% amb destinació a aquesta reserva i es justifica perquè els terrenys forestals delimitats com a sistemes generals d'espais lliures, han de ser preservats i tenen aptitud per a ser destinats a l'ús d'aquest sistema general en el cas que quedin inclòs a l'interior del sector.

Tampoc les consideracions de mobilitat que s'aporten en l'al·legació són fonaments per a possibilitar un major increment de l'edificabilitat del sector. En aquest punt, ha de tenir-se present que si Son Puigdorfila no figura entre els sectors que generen un important increment de viatges a absorbir pel transport públic, ho és perquè s'ha establert una densitat d'habitatges d'acord amb la seva capacitat d'acolliment. Evidentment, si la proposta del PG hagués estat la previsió de 700 habitatges prevista al PAU presentat i no aprovat, l'impacte en la mobilitat generada hauria estat el doble, requerint uns costos d'urbanització interior majors (i una superfície de terrenys de transformació majors, atès que el viari seria aproximadament el 20% de la superfície del sector) i previsió de reforç de sistema general viari.

En relació amb les qüestions d'inviabilitat econòmica cal indicar el següent:

La qualificació de la reserva de sistema general exposada no suposa uns costos d'urbanització superiors a altres desenvolupaments, perquè és un sistema general que requereix mínima execució, atès que el suport principal del mateix existeix i del que es tracta és de preservar-lo amb una mínima adequació perquè pugui ser usat per la població amb finalitats recreatius sense pèrdua dels seus valors naturals.

En efecte, atès que l'objectiu principal de la intervenció en aquests sòls és minimitzar l'impacte urbanitzador amb la finalitat de mantenir el seu caràcter natural, en l'estimació dels seus costos d'urbanització (veure Estudis Econòmics del Pla General) s'han reduït els 47 euros/m²

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

considerats per a Parcs Urbans de tipologia EL-3 (gran grandària i un nivell d'urbanització que comporta una combinació entre àrees naturalitzades i àrees artificials amb possibilitat d'albergar equipaments complementaris), representatius de la pràctica totalitat dels sistemes generals d'espais lliures de la resta de sectors de sòl urbanitzable, a 13 euros/m² (corresponents a la Tipologia EL-4 identificada en l'Estudi Econòmic) per entendre que la intervenció en aquest sistema general ha de restringir-se a activitats silvícoles destinades a millorar les seves característiques naturals (desbrossament, podes, aclarides, retirada de restes i, en el seu cas, repoblació) i l'adaptació de les senderes existents per a proporcionar accessibilitat per als vianants utilitzant sistemes constructius i materials que no impliquin una reducció de l'índex biòtic del sòl.

Això dona un cost total estimat per al sistema general d'1.172.717 euros, que seria l'equivalent -en termes econòmics- a haver d'executar una superfície de 24.952 m² de Parc Urbà de Tipologia EL-3. Aquesta superfície equivalent representa el 11,58% de la superfície del sector de Son Puigdorfila. Això vol dir que, mesurat en termes de costos d'urbanització, Son Puigdorfila no es troba agreujat respecte a la resta de sectors. Fins i tot incorporant la càrrega d'urbanització del sistema general adscrit (10.276 m²) aquesta situació d'equilibri intersectorial no es veu alterada (pot observar-se que en alguns sectors la menor presència de sistemes generals interiors es veu compensada per majors adscripcions, de manera que el percentatge total mai és inferior al 20% de la superfície de cada sector).

L'altre element de l'ordenació urbanística definitori dels costos d'urbanització a assumir per una actuació de transformació urbanística és el viari. El percentatge de superfície de viari estimat en els sectors de sòl urbanitzable per a escometre l'estudi econòmic ha estat el 25% de la superfície total del sector, excepte per a Son Puigdorfila on aquest percentatge s'aplica no a la totalitat del sector, sinó a les 7,2 hectàrees identificades com a susceptibles d'acollir una obra urbanitzadora que comporti la creació de superfícies artificials. Repercutint aquesta quantitat a la totalitat de la superfície del sector, el percentatge de viari es reduiria fins al 8,35%.

Les dades exposades en els paràgrafs precedents serveixen per a acreditar la inexistència de greuges comparatius, en termes de viabilitat econòmica, respecte a altres àmbits de sòl urbanitzable en obtenir-se una TIR (Taxa Interna de Retorn) similar a la de, per exemple, els sectors de l'Eixample de Ponent (Cas Pastor, Can Fontet, Son Ximelis) o l'Eixample Oriental (Son Güells).
No obstant això, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació), perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi de manera significativa.

En relació amb la desqualificació que es realitza dels estudis econòmics en l'al·legació, s'oblida que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat en funció dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials. No obstant això, en la següent fase es realitzarà una millora dels diversos documents dels estudis econòmics, entre ells, 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació amb la delimitació d'àrea de repartiment, cal indicar que, en sòl urbanitzable, encara que és possible la delimitació multisectorial, la preferència de la LUIB és per la delimitació unisectorial (sector més sistemes generals adscrits) per a conformar cada àrea de repartiment. Així es dedueix de l'article 37.d) de la LUIB, en disposar que al Pla General li correspon: "d) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta, de l'adscripció, en el seu cas, de sòls destinats (...), homogeneïtzats segons els seus valors relatius (...). En el sòl urbanitzable, els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o àrees de repartiment, es delimitaran preferentment per a cadascun dels sectors, i podran incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície de sòls de sistemes generals que es considerin adequats funcional i econòmicament, en funció del resultat de la preceptiva memòria de viabilitat econòmica"

Doncs bé, el PG en el seu document d'aprovació inicial ha seguit els referits mandats de la LUIB: cada actuació de transformació en sòl urbà constitueix una àrea de repartiment; i en sòl urbanitzable, amb caràcter preferent cada sector constitueix una àrea de repartiment (amb els sistemes generals que corresponen per a complir la Norma 9 del PTIM dins del sector o adscrits) i només en un cas, s'ha formulat una àrea de repartiment multisectorial per a assegurar el compliment de la Norma 9 del PTIM (20% de superfície de sistemes generals en sectors de creixement), quan no podien complir aquesta determinació amb sistemes generals en el seu interior o confrontants.

Per tant, la LUIB no estableix el principi d'igualtat d'aprofitaments en trencar en sòl urbanitzable amb la determinació de l'aprofitament mitjà per quadrienni, sinó que prefereix que cada sector sigui una àrea de repartiment independent, excepte excepcions justificades com les expressades.

A més, ha de recordar-se que en el PGOU 1998 el SUNP 24-01 Son Puigdorfila era una àrea de repartiment independent. I aquesta consideració s'ha mantingut en el document d'aprovació inicial.

Finalment (en relació amb la delimitació d'àrea de repartiment) resulta paradoxal que l'al·legant argumenti infracció del principi d'igualtat i reclami l'ampliació de les àrees de repartiment i, al temps, mostri el rebuig al fet que l'àrea de repartiment que s'integren els terrenys de la seva titularitat incorpori com a sistema general d'espais lliures adscrits una superfície de 10.276 m² localitzats fora del sector, quan originàriament aquesta superfície estava inclosa en l'àmbit del SUNP de Son Puigdorfila del PGOU 1998.

D'una altra part, per a verificar la igualtat i homogeneïtat no pot recórrer-se a la simple comparació dels índexs d'Aprofitaments Mitjans de les diverses àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial, com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic característic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant (característica), entre els diversos àmbits de les actuacions de transformació. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.

D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor econòmic que valora aquest ús en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat.

En efecte, l'article 24 de la LUIB en els seus apartats 5 i 6 determina com ha de realitzar-se el càlcul d'aprofitaments i l'atribució de coeficients de ponderació.

El valor de la unitat d'aprofitament en l'àrea de repartiment de Son Puigdorfila es correspon amb l'ús residencial plurifamiliar i, per la posició territorial i entorn ambiental, té el valor econòmic més alt que la resta d'unitats d'aprofitaments que són les dominants en les altres àrees de repartiment.

No obstant això, és cert que l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment AR-SUB-02 resultant (0,1471 UA/m² de sòl) és baix pel nivell de sistemes generals inclosos i adscrits de l'àrea de repartiment. Per això, resulta oportú que respectant en tot cas el mínim establert en la Norma 9 del PTIM es procedeixi a disminuir la superfície de sistemes generals vinculats al sector; això significa que en primer lloc, els terrenys del SGEL/PJ-P 24-02-P amb una superfície de 10.276 m²) hagin de quedar en sòl rústic protegit; igualment han de quedar fora del sector i de l'àrea de repartiment, una superfície d'aproximadament 7,5 hectàrees en la zona sud del sector coincident amb terrenys de policia hidràulica del torrent i amb àrees forestals d'interès.

Conclusió.
Es proposa desestimar la present al·legació pels motius exposats en l'anàlisi.

Tenint present la posició i condicions dels terrenys de Son Puigdorfila, la capacitat de la seva integració en el procés urbanitzador està molt condicionada i limitada; i només des de l'assumpció d'aquestes limitacions pot plantejar-se una solució d'ordenació viable. La solució aportada en el document d'aprovació inicial s'ha considerat la millor possible si es vol compatibilitzar la preservació dels valors ambientals de la finca (objectiu d'ordenació irrenunciable per resultar plenament congruent amb el marc axiomàtic que ha inspirat el model de ciutat proposat) amb l'admissibilitat d'un desenvolupament urbanístic adaptada a aquest entorn. I tot això, en contra de l'exposat per l'al·legació, sense causar inviabilitat econòmica, especialment si es té present que s'ha partit d'un error en la consideració com a valor inicial el de sòl urbanitzat dels terrenys (que serà objecte de correcció, donada l'evident situació bàsica de sòl rural).

En cap cas, pot admetre's la pretensió que per a millorar el nivell de rendibilitat comparatiu amb altres desenvolupaments ha d'incrementar-se la intensitat edificatòria. Les condicions naturals dels terrenys de Son Puigdorfila impedeixen incrementar l'edificabilitat i densitat assignada en el document d'aprovació inicial. En aquest sentit, el PG està vinculat als fins que estableix l'article 3.2 de la LUIB per a propiciar l'ús racional dels recursos i harmonitzar els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones. Per això, constatat aquests valors en aquest cas, no hi ha dubte que ha de prevaler la preservació dels valors rurals intrínsecs d'aquests sòls, evitant la pertorbació ambiental irreversible -pels paràmetres urbanístics pretesos- que causaria la iniciativa sol·licitada en l'al·legació.

Per tant, descartada l'opció d'incrementar la intensitat i densitat edificatòria, l'única possibilitat reduir les cessions de terrenys vinculats a l'actuació de transformació en la nova versió del Pla General, és la d'eliminar l'adscripció al sector dels terrenys de sistemes generals localitzats darrere del Torrent Sant Magí així com eliminar de l'àmbit del sector SUB 24-01, una superfície

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'aproximadament 7,5 hectàrees en la zona sud del sector coincident amb terrenys de policia hidràulica del torrent i amb àrees forestals d'interès. La resta de terrenys d'interès forestal, situats en zona central de la finca, han de tenir la condició de sistemes general interior del sector a redelimitar, ara amb menor superfície. D'aquesta manera, mantenint inalterables el sostre edificable i nombre d'habitatges totals, comportarà un increment de l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment (a l'ésser aquesta menor en el següent document). En el nou estudi econòmic s'analitzarà la possibilitat que aquestes superfícies excloses del sector, puguin ser qualificades de sistema general d'espais lliures en sòl rústic, si existeixen recursos públics per a la seva adquisició.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

26649

Síntesi.
L'al·legació manifesta que el Pla General ha actuat de manera arbitrària en decidir classificar els sòls del Son Puigdorfila nord com a rústics. Considera que la seva classificació com a urbanitzable ve obligada en compliment de les determinacions de PTIM i per la inexistència de valors a preservar. Al temps, considera que aquesta classificació com a sòl rústic desvirtua la solució adoptada en l'Avanç sotmès a informació pública. A continuació, s'analitzen de forma detallada les diverses qüestions que planteja l'al·legació.

Anàlisi.
1r) Creixement Urbà i adaptació a les determinacions del PTIM
El marc institucional europeu ha anat elaborant, des de finals de la dècada dels 90 del segle passat, una sèrie de documents en els quals s'insta a promoure models d'assentament que limitin l'expansió urbana. El més recent d'ells és la Nova Carta de Leipzig (NCL) de 2020 el qual, amb la finalitat de garantir un desenvolupament urbà sostenible, la NCL 2020 aporta alguns elements clau per a la seva consecució, entre els quals cal destacar "reduir el consum de sòl, combatent la dispersió urbana i prioritzant la renovació i la regeneració urbana integrada".
En el marc institucional espanyol, cal significar l'Agenda Urbana Espanyola 2019, document de referència i de transcendental interès, adverteix que els valors ingènits a l'ADN del model urbà espanyol (compacitat, densitat qualificada, complexitat, mescla d'usos, espai públic integrador, diversitat social) «han estat ignorats en els desenvolupaments urbans de la perifèria de moltes ciutats, amb esquemes anodins, aliens a la seva cultura i mancades d'identitat». Per a revertir aquesta trajectòria inercial clarament insostenible, l'Agenda defineix un conjunt d'Objectius Estratègics, entre els quals destaca l'Objectiu Estratègic 1 referit a "ordenar el territori i fer un ús racional del sòl, conservar-lo i protegir-lo". Per a això, es requereix reduir el consum de sòl verge adequant-lo a les dinàmiques de la població i a les noves activitats econòmiques, fomentant la productivitat del sòl ja transformat.

El marc legislatiu estatal vigent -en essencial integrat en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU/2015)- inclou, entre els principis que han de regir un desenvolupament territorial i urbà sostenible regulats en el seu article 3, la utilització del sòl conforme a l'interès general. Per a això, disposa la necessitat de protegir el medi rural, preservant els valors del «sòl innecessari o inidoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística». Ja en l'Exposició de Motius de la Llei 8/2007 del sòl s'afirmava que el sòl, a més d'un recurs econòmic, és també un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'aquesta perspectiva, tot el sòl rural té un valor ambiental digne de ser ponderat i la liberalització del sòl no pot fundar-se en una classificació indiscriminada, sinó, suposada una classificació responsable del sòl urbanitzable necessari per a atendre les necessitats econòmiques i socials.

En desenvolupament d'aquests principis la LUIB, en el seu article 2 disposa que l'exercici de les competències urbanístiques *"haurà de garantir, d'acord amb l'interès general, els objectius de millorar la qualitat de vida de la ciutadania i un desenvolupament sostenible (…) que impliquen la utilització racional, responsable i solidària dels recursos naturals limitats, entre altres, el territori (…) ".*

I en el seu article 3 a), entre les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, obliga a materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà.

Per a això, estableix la necessitat de protegir, de manera adequada al seu caràcter, el medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística.

Les reflexions institucionals i prescripcions legals exposades en els paràgrafs precedents, requereixen un nou model de gestió i ordenació urbanística basat en nous axiomes i que a la seva efectiva implementació ha tractat de contribuir la planificació territorial d'última generació a través de la imposició de límits a la capacitat de promocionar nous creixements per part del planejament general municipal.

Sense cap dubte(com ha manifestat Onofre Rullán Salamanca), la Comunitat Autònoma de Balears ha estat la que ha mostrat major compromís a incorporar reivindicacions territorials en el debat polític. Les Directrius d'Ordenació Territorial de 1999 (DOT) incloïen mesures restrictives per al creixement urbà com ara la prohibició de nous sòls urbanitzables aïllats o l'obligació d'implantar els eixamples residencials dins d'una orla periurbana distanciada 500 metres dels nuclis existents. La màxima extensió per a usos residencials es va fixar en el 10% de la superfície conjunta del sòl urbà i l'urbanitzable que comptés amb pla parcial aprovat a l'entrada en vigor de les DOT (18-04-1999). La superfície resultant d'aquest percentatge es redistribuiria en els diferents municipis de cada illa mitjançant els Plans Territorials Insulars (PTI).

En desenvolupament de les DOT, el PTIM estableix límits a la capacitat de creixement de cadascun dels municipis de Mallorca. En concret, per al cas de Palma, la versió final del PTIM -provinent de la modificació núm. 2 de 13 de març de 2011- consigna una superfície màxima d'expansió territorial de 235,93 ha, de les quals 211,53 es corresponen amb “creixement no vinculat” (CNV)” i les restants 24,40 ha a “creixement vinculat” inclòs en Àrees de Reconversió Territorial (ART/R-D). La seva Norma 7 regula que, d'acord amb el que estableix la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà de situar-se, en tot cas complint les determinacions dels articles 27 i 32 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, en l'Àrea de Transició de futur creixement urbà (AT-C) definida, per als nuclis considerats aptes per a acollir creixements, en els plans d'ordenació (…) Només en el cas d'esgotar-se la superfície d'Àrea de Transició de Creixement (AT-C) en els nuclis que la tinguin assignada, se situarà el nou sòl en Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H).
Sobre aquesta qüestió, cal fer constar, per a evitar interpretacions equivocades -com sembla inferir-se de l'argumentació exposada en l'al·legació- que la identificació d’AT-C realitzada en el PTIM no es tradueix en l'obligació del Pla General de classificar aquests terrenys com a sòl urbanitzable; només està indicant a nivell de planificació territorial les àrees de sòl rústic que són susceptibles d'albergar actuacions de transformació urbanística de nova urbanització. És a dir, aquesta determinació del PTIM no implica, com afirma l'al·legant, l'establiment de classificacions urbanístiques d'obligada observança pel Pla General. Si fos així, el planejament general excediria de la superfície de màxim creixement que disposa la Norma 6. La prevalença de la Norma 7 del PTIM a la qual es refereix l'al·legació, és la impossibilitat que el Pla General proposi actuacions de transformació urbanística de nova urbanització fora de les Àrees de Transició de Creixement delimitades.

La concreció de la superfície classificada com a sòl urbanitzable correspon al Pla General que, en tot cas, haurà de donar compliment al màxim creixement no vinculat assignat a Palma la superfície del qual és considerablement inferior a la de les AT-C. És a dir, el nou Pla General de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Palma no pot esgotar la capacitat de creixement conferida pel PTIM en les AT-C. O, dit d'una altra forma, una proporció important de les AT-C definides per a Palma hauran de mantenir la classificació de sòl rústic. Entre elles es troben, pel motius que a continuació s'exposen, els sòls de Son Puigdorfila Nord. I, per consegüent, la no contemplació com a sòl urbanitzable d'aquests terrenys no el seu suposa la seva "desclassificació com a àrea de transició" (apartat 1.3 de l'al·legació). Per al PTIM continuarà sent sòl rústic de transició i per al planejament general és sòl rústic amb la categoria que correspon, sempre que el règim d'usos sigui de major limitació que el que resulta del PTIM per a les àrees de transició.

En aquest sentit, l'apartat 2 de l'article 9 LDOT faculta al PG perquè pugui ampliar (justificadament) els terrenys que consideri necessari protegir (encara que no vingui reconeguts en el PTIM) si s'aprecien criteris o valors anàlegs (naturals, culturals, paisatgístic, etc.).

A més del compliment de la limitació (Norma 6) imposada pel pla territorial, el Pla General ha adoptat aquesta decisió en congruència amb l'exercici de competències i les finalitats de l'activitat urbanística regulades en els articles 2 i 3 abans exposats.
En aquest sentit, cal ressenyar que, segons l'article 20 de la LUIB el sòl urbanitzable ha de quedar constituït pels terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifiqui així perquè els considera adequats per a garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica. I per a això, el Pla General ha prioritzat la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. Així, de l'oferta residencial total prevista, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

Els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:
1) Aplicació del "principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat" a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:

- Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
- Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable prevists en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

2) "Ciutat judiciosament Compacta": la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors (38,16 ha) la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins als 59 habitatges/hectàrea, similar a la que presenta, avui dia, la ciutat consolidada.

3) "Ciutat funcionalment Diversa": el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4) “Ciutat de distància curtes”: d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

Aquest conjunt de sectors configura una proposta global de creixement urbà que, a més de donar compliment a aquests principis d'ordenació, garanteix la compacitat del model de ciutat resultant. Efectivament, el “índex d’expansivitat urbana” -m² de sòl urbà per habitant censat- existent a Palma en la situació actual és de 113,87 m² sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.141,79 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat en el Nou Pla General (313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada l'any horitzó del Pla (2040) ascendeix a 518.435 habitants, l'indicador d’expansivitat urbana evolucionarà fins als 105,22 m² de sòl urbà/ habitant. El “efecte compactació” aconseguit amb aquesta proposta de creixement moderat intensiu (i no extensiu) és indubtable.

2°) Sobre la classificació de sòl rústic de Son Puigdorfila Nord.

Per a la LUIB (article 21) constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preservi dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzin en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic. També constitueixen sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic general. Segons la intensitat de la protecció, el planejament diferenciarà en aquesta classe de sòl les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

El sòl rústic, com afirma l'al·legant, pot trobar-se protegit per legislació sectorial i, per tant, ha de ser d'obligada observació pel Pla General, pel seu caràcter reglat. Aquest sòl inclou els terrenys dels dominis públics, de protecció del medi ambient, de la naturalesa o del patrimoni històric, o altres anàlogues. En aquest supòsit es troben la “àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) i la “àrees naturals d'especial interès (ANEI) categoritzades en el Pla General.

Però també dins del sòl rústic protegit es troba el que ha quedat preservat per l'ordenació urbanística del Pla General, incloent els terrenys la transformació dels quals mitjançant la urbanització es consideri incompatible amb la consecució dels fins i objectius establerts en aquest instrument per raons de sostenibilitat, protecció dels recursos culturals, racionalitat i viabilitat, o pels valors en ells concurrents: ecològics, agrícoles, ramaders. Entre aquestes zones es troben les Zones d'Interès paisatgístic per planejament municipal (ZIP) en la qual es troben integrats els terrenys rurals de Son Puigdorfila Nord (ZIP-PV) que manté avui dia el seu caràcter originari i els valors naturals i paisatgístics inherents al seu context morfològic i geogràfic. En la redacció original de Llei 1/1991, la major part d'aquesta zona es trobava en la delimitació del ANEI Serra Tramuntana. Per això, el nou Pla proposa que l'adaptació a les determinacions del PTIM es realitzi incrementant la protecció establerta per la planificació territorial, atesa la necessitat de preservar aquest entorn natural i agrari i, per això, atribuint una subcategoria de sòl protegit que assegura, millor, la conservació d'aquest medi rural amb característiques singulars per la seva decisiva contribució a projectar la Infraestructura Verda en la qual se sustenta el model territorial proposat.

Segons estableix l'Estratègia Nacional d'Infraestructura Verda i de la Connectivitat i Restauració Ecològiques, l'objecte de la Infraestructura Verda, a més de garantir la conservació de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

biodiversitat, és assegurar la funcionalitat dels ecosistemes mitjançant la connectivitat ecològica. La incorporació de la infraestructura verda com a eina de planificació urbà-territorial suposa un replantejament metodològic de l'estratègia d'ordenació ja que "es tracta de submergir-se en la matriu biofísica en lloc d'ignorar-la". Aquesta nova metodologia permetrà projectar un model urbà eficaçment acoblat al territori en romandre inalterats els seus valors essencials. L'objectiu principal del projecte de la infraestructura verda és "reconèixer no sols tots els espais oberts que compten amb algun grau de protecció, si no també aquells altres que pels seus valors o característiques contribueixin a la funcionalitat de l'ecosistema. I a aquesta funcionalitat contribueixen, inqüestionablement, els terrenys de Son Puigdorfila Nord.

Per tant, la protecció proposada per a aquests terrenys no col·lideix amb les determinacions del PTIM. Les afavoreix, desenvolupa i complementa atenent l'important paper que juguen espais oberts com Son Puigdorfila Nord, com a components estructurals i funcionals dels sistemes urbans i el seu inqüestionable valor com a elements vertebradors del territori.
Sobre la base de les argumentacions exposades, no deixa de resultar paradoxal, per incomprensible, el desacord que l'al·legant manifesta sobre la "potencialitat forestal" de la finca, entenent que, per contra, la potencialitat que cal considerar en l'ordenació estructural del Pla General per a aquest sòl rústic és la que es vincula a la seva transformació mitjançant una actuació de nova urbanització causant d'una pertorbació ambiental i ecològica que és, precisament, el que el Pla General tracta d'evitar. Aquesta sol·licitud no sembla acordar amb els principis d'ordenació urbanística regulats tant en la legislació estatal com en la balear. Amb la prevalença de la seva "potencialitat forestal" promoguda pel Pla General s'estan preservant -en compliment del mandat legal efectuat pel TRLSRU/2015 i la LUIB- els valors d'un sòl innecessari i inidoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística, tal com ha quedat prou fonamentat en paràgrafs precedents. Amb això, en definitiva, s'està reconeixent en aquests sòls un valor ambiental intrínsec digne de ser ponderat.

El Pla General és l'instrument més eficaç per a implementar deliberacions consensuades sobre el futur de la ciutat, afavorint la construcció d'una voluntat política que empari les decisions a adoptar. Amb la decisió de mantenir per als terrenys de Son Puigdorfila Nord la classificació de sòl rústic protegit no s'està depassant la potestat discrecional que l'Ajuntament de Palma té per a decidir el model territorial que millor respongui a les seves legítimes opcions de futur i responguin als objectius de sostenibilitat territorial i utilització racional del recurs natural que estableix la LUIB en els article 2 i 3.a) i l'article 3 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre

La categoria de sòl protegit proposta pel Pla General, es fa sobre la base de la regulació de l'article 9.2 de les DOT que faculta al PG perquè pugui ampliar (justificadament) els terrenys que consideri necessari protegir (encara que no vingui reconeguts en el PTIM o en la Llei 1/1991) si s'aprecien criteris o valors anàlegs (naturals, culturals, paisatgístic, etc.). Igualment, es dedueix de la disposició addicional setena del PTIM

La jurisprudència reconeix la facultat al planejament general municipal d'establir una categorització de protecció a altres terrenys tot i que no vengen delimitats com protegits en el PTIM. La STSJIB DE 24-10-2018 (Sentència 00493/2018) aclareix el règim jurídic: " Així, alguns plans urbanístics defineixen com " ARIP municipal" determinades zones de terreny que, segons la LEN o PTM no són ARIP sinó SRG o una altra categoria. Malgrat que el planejament urbanístic municipal els atorgui denominació coincident amb les categories de l'art. 20 LDOT, si no coincideixen amb les que el PTM ha qualificat, tals zones no passen a tenir tal condició conforme a aquesta Llei i per això no queden subjectes al règim jurídic que aquesta Llei i plans territorials determinen per a les zones que ells categoritzen. Aquests " ARIP/AIA/... municipals" tindran el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

règim urbanístic que per a ells prevegi el planejament municipal i el règim que correspongui segons la seva categoria donada pel PTM (com per exemple SRG)".

Així, en aquests casos es dona una confluència de règims un derivat del PTIM (que categoritza els terrenys com a sòl rústic comú) i l'altre, derivat del règim de sòl protegit establert pel Pla General; aquests conflictes no es resolen mitjançant l'aplicació del principi de jerarquia, sinó conforme al principi de major protecció que s'estableix en el propi PTM en la seva Disposició Addicional Setena; és a dir, estableix la prevalença de les determinacions del Pla General si comporta un major grau de protecció. La STSJIB DE 24-10-2018 també declara que "la matriu d'ordenació de sòl rústic del PTM és una matriu per a les categories de sòl que el propi pla estableix, no per a les categories que, amb mateix o diferent nom, puguin establir els plans urbanístics municipals." En altres paraules, el Pla General pot -justificadament- ampliar la protecció i, per tant, reconèixer com sòl protegit terrenys que per al PTIM són categories de sòl rústic comú.

3r) Sobre la desvirtuació de la solució adoptada en l'Avanç del Pla General de 2014.

Finalment, indicar que els canvis incorporats en el Pla General Aprovat Inicialment respecte a l'Avanç no responen només a requeriments de legislació sobrevinguda, que han requerit incorporar els nous objectius i condicionants a l'ordenació, sinó també al procés lògic d'adoptar una ordenació ja completa, i no sols amb el grau d'avanç de les primeres solucions que representa un document d'Avanç. En aquest sentit, cal tenir present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, la legislació autonòmica no exigeix cap repetició del tràmit de suggeriments, ni fins i tot en el cas que el document d'aprovació inicial incorpori alteracions substancials respecte del document d'Avanç. En efecte, la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. A més, el Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general."

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes. Després d'aquest tràmit (d'informació pública i de coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Conclusió.
Per tot l'exposat es desestima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

26879

Síntesi.
La titular de la parcel·la cadastral 81 del polígon 57 i de l'explotació minera Gaspar (a. m. 385), que en ella es ve executant, manifesta:
Que la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, (LoMIB) recull en el seu article 33 l'obligació del municipi d'adaptar el seu Planejament a l'ús miner autoritzat.
Que la parcel·la 81 del polígon 57, està qualificada en el nou Pla General i POD, com a sòl rústic AT-H i que en aquesta categoria l'ús extractiu està prohibit en contra de la previsió de la LoMIB.
Que no s'ha previst una normativa transitòria (com es fa en l'AIA) perquè la prohibició de l'ús extractiu no afecti les explotacions ja autoritzades.
La Norma 7.2.2(matriu de sòl rústic) prohibeix l'activitat extractiva en tots els sòls del municipi. Exclusivament en aquelles categories assenyalades amb asterisc (*), es permet mantenir els drets preexistents i autoritzats (com no podria ser d'una altra manera). Però en algunes categories de sòl, com és el cas de les AT-H, ni tan sols això. Aquesta regulació suposa una infracció de la Llei de Mines 22/1973, de 21 de juliol, que impedeix la prohibició genèrica de l'activitat minera.
El nou Pla delimita el SUB 82-01 Vista Alegre d'usos residencials i turístics en contigüitat amb l'explotació minera, la qual cosa considera que no idoni i que no poden limitar-se els drets concedits en la concessió vigent amb motiu de la implantació de nous usos confrontants.

Anàlisi.
1. En la Norma 7.2.2 (matriu del sòl rústic) l'ús extractiu en la categoria de sòl rústic comú àrea de transició (d'harmonització) és un ús 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.
Aquesta regulació és congruent amb el PTIM que també prohibeix a AT.H l'ús extractiu, excepte excepcions.
No obstant això, és cert que en la Norma 7.4.4 del PG aprovat inicialment de regulació de les àrees AT no s'ha incorporat la regulació (que sí que es fa en altres categories) que *"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 estiguin autoritzada o s'autoritzi segons el Pla Director Sectorial de Pedreres"*
Per això, es proposa admetre l'al·legació en aquest apartat, incorporant aquesta precisió en la Norma 7.4.4.
2. D'una altra part, quant a l'abast de la vinculació de l'article 33 de Llei 10/2014, cal assenyalar que la finalitat d'aquest precepte no és establir una qualificació urbanística específica d'ús miner, sinó que en els terrenys que són objecte de l'autorització o la concessió del dret miner només s'admeti l'ús extractiu. No pot pretendre's una qualificació urbanística específica perquè els terrenys no sempre estaran destinats a aquest ús, sinó només pel temps en què tingui eficàcia la citada autorització o qualificació. A més, l'efecte principal de l'article 33 de la LoMIB és no fer necessària la declaració d'interès general per a autoritzar urbanísticament la implantació de l'activitat extractiva.
En conseqüència, es proposa incorporar un nou article en el Títol VI de la normativa del POD amb la següent redacció: *"De conformitat amb la previsió de l'article 33 de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, els terrenys en els quals a l'entrada en vigor d'aquest Pla comptin amb una autorització o concessió del dret miner, només s'admetrà l'ús extractiu mentre es mantingui l'eficàcia de l'autorització o concessió."*

820

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

3. No és cert, que no s'admeti l'activitat extractiva en cap terreny del terme municipal. L'activitat minera es permet en els terrenys de sòl rústic de règim general. I a més s'admeten en moltes altres categories, fins i tot de sòl rústic protegit, la continuïtat de les explotacions autoritzades o la implantació de noves que siguin conforme amb el PDS de Pedreres. Per això, no existeix una prohibició general o genèrica que és el que impedeix la Llei de Mines 22/1973, de 21 de juliol (després de la Disposició Addicional Primera de la Llei 12/2007, de 2 de juliol, d'Hidrocarburs).
4. La delimitació del sector SUB 82-01 Vista Alegre ja es va realitzar al PRI Platja de Palma de 2015, per tant, no és una previsió nova d'aquest procés de revisió del planejament general.
És cert que el desenvolupament d'aquests terrenys no pot limitar els drets miners, però igualment l'activitat minera tampoc vaig poder prohibir els usos dels terrenys confrontants. En aquest sentit, l'explotació minera ha de desenvolupar-se de conformitat amb les mesures de prevenció establertes en el procediment ambiental.
No obstant això, el desenvolupament del sòl urbanitzable limítrof es programarà amb prioritat baixa (per al darrer quadrienni).

Conclusió.
Es proposa acceptar parcialment (en els termes exposats en l'anàlisi) l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

26911

Síntesi.
L'al·legació planteja una sèrie d'objeccions al Pla General i el POD de Palma, relatives als següents aspectes:
1. Sobre la necessitat de realitzar un nou Avanç del Pla General.
2. Sobre l'existència d'incongruències entre els text en castellà i català.
3. Inconsistència del càlcul del creixement demogràfic contemplat EN EL Pla General.
4. Incongruències en la Memòria de Viabilitat Econòmica.
5. Indefinició gràfica insuficient del Pla General i el POD.
6. Revisar completament l'ordenació proposada en el ARU 58-03.

PRIMER. SOBRE LA NECESSITAT D'UN NOU AVANÇ.

Ha de manifestar-se que el Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada compleixen amb les exigències de la LUIB, la legislació ambiental i la legislació en matèria comuna de transparència i procediments: Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, així com el que es disposa sobre publicitat i transparència en els articles 22 i 179 del Reglament general de la Llei d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

En qualsevol cas, és necessari aclarir que el tràmit de consultes prèvies a què es refereix l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, es configura com a primer tràmit bàsic de participació ciutadana; fins i tot, abans d'elaborar l'avantprojecte (que és l'avanç); en aquest cas, el Document d'Avanç va ser aprovat el 27-11-2014, per tant, previ a l'entrada en vigor de la Llei 39/2015.

Que com s'acredita en la Memòria de Participació, abans del tràmit d'Avanç, el Ple, en sessió celebrada el 26 de setembre de 2013, va acordar aprovar el Document de Directrius Bàsiques de la Revisió del Pla general. En el mateix acord s'establia un termini d'exposició en el públic de trenta dies. El termini d'exposició pública esmentat es va desenvolupar entre els dies 15 d'octubre i 20 de novembre de 2013, publicant-se els corresponents anuncis en el BOIB (15 d'octubre) i Diari de Mallorca (16 d'octubre). També es va publicar anunci en el tauló electrònic d'edictes de l'Ajuntament, que ha romàs exposat entre els dies 18 d'octubre i 22 de novembre. Per tant, materialment s'ha emplenat el requisit de consultes prèvies fins i tot previ a la formulació i aprovació del document d'Avanç.

A més, en l'acord d'aprovació de l'Avanç de la revisió, el 27 de novembre de 2014, es va acordar sotmetre el document i l'Informe de sostenibilitat ambiental preliminar, al tràmit d'informació pública de dos mesos. Posteriorment, per acord del Ple de 26 de febrer de 2015 es va obrir un nou període d'un mes.

Al temps, l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne, a través de la Gerència d'Urbanisme va activar diverses iniciatives de participació amb posterioritat al procés d'informació públic de l'Avanç; en concret: Jornades model ciutat al desembre de 2015; jornada de paisatge. Pla de Sant Jordi a la primavera 2016; jornades de paisatge Parc agrari, a l'octubre de 2016; Treball participatiu amb diverses àrees municipals sobre formació i Urbanisme amb perspectiva de gènere (octubre 2016); Participació amb 211 nens de coneixement del barri a tres zones amb potencial de transformació de Palma. Programa denominat Jane's Walk Ciutat Escola (tardor 2016) i Jornades d'habitatge en el COAIB organitzades per la Gerència (maig 2017).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més, des de la Gerència d'Urbanisme es va dissenyar una metodologia basada en Grups Focals per a incloure en el màxim possible de col·lectius de la ciutat al procés que posteriorment l'àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics del mateix Ajuntament es va encarregar de revisar, classificar i interpretar la documentació elaborada per a fer el diagnòstic on es proposen millores per la nostra ciutat. El dia 22 de juny del 2017 es va realitzar una presentació pública a la sala d'actes de Palma Activa anomenada "Jornada de presentació de resultats del Pla de participació ciutadana en la revisió del Pla general d'ordenació urbana i dels projectes estratègics de model de ciutat" amb la voluntat de donar a conèixer als participants del procés com es va fer l'explotació de les dades i què eren els resultats de les reflexions aportades pels diferents col·lectius de ciutadans i ciutadanes. Amb aquesta metodologia es recullen un total de 440 propostes que fur agrupades en 7 estratègies globals que es descriuen de manera detallada en el citat apartat 4 de la Memòria de Participació del Pla General.

D'igual forma el nou Document d'Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Isles Balears (CMIB), va ser sotmès al tràmit de consultes per la citada Comissió en la forma legalment prevista. Amb posterioritat, s'emet el Document d'Abast de EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

D'una altra part, el termini d'informació pública per a poder formular al·legacions ha estat molt més ampli que l'exigit legalment, aproximant-se al període de 3 mesos sol·licitat en l'al·legació. Perquè s'inicia amb la publicació en el BOIB del dia 18 de novembre de 2021 i finalitza el dia 15 de febrer de 2022. Només han faltat 3 dies per als 3 mesos. D'una altra part, a més de l'exposició pública organitzada, s'ha posat al servei de tots els ciutadans un visor on està tota la documentació aprovada inicialment. Finalment, es va establir un servei de consultes amb personal tècnic de l'Oficina del Pla.

Es proposa desestimar el present apartat.

SEGON. INCONGRUÈNCIES ENTRE ELS TEXTOS EN CASTELLÀ I CATALÀ

En un document tècnic i normatiu de més 2.000 pàgines sens dubte existeixen errors de traducció. En la següent fase s'esmenaran. No obstant això, els errors de traducció també apareixen ordinàriament en les lleis en els quals els textos en castellà no coincideixin exactament amb el català; si la divergència és greu, apareix el remei de la correcció d'error posterior.

Igualment, es té present la regulació del Decret 49/2018, de 21 de desembre, sobre l'ús de les llengües oficials en l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Es proposa estimar el present apartat

TERCER. SOBRE EL CREIXEMENT DEMOGRÀFIC

Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals de creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%).

A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants; és a dir, el 14,82%. En aquest sentit, cal fer constar que el creixement absolut de població que resulta d'increment interanual contemplat (0,66%) coincideix substancialment amb l'estimat per l'INE (el 14,9%) per al conjunt de les Illes Balears en el període 2018-2035.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

Sobre la base d'aquestes consideracions, el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040, partint de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar el present apartat

QUART. SOBRE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA.

S'argumenta que la Memòria de Viabilitat Econòmica no s'ajusta a l'apartat 8 de l'article 68 del Reglament de la LOUS. I que analitzada la modificació que es realitza en diverses ARUS i unitats d'execució, pot veure's que es produeix una enorme variació de càrregues i aprofitaments En aquesta al·legació es transcriu l'apartat 8 de l'article 68 del RGLOUS, que estableix que "l'assignació de coeficients a les diferents zones i sectors o àmbits haurà de ser raonada, exposant-se les motivacions que han donat lloc a aquesta determinació. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat. En l'assignació de l'aprofitament als diferents sectors o àmbits del pla general, haurà d'acreditar-se que no es produeix una ruptura del principi d'igualtat ni del principi d'homogeneïtat".

En l'al·legació d'argumenta que no es respecta el principi d'igualtat i d'homogeneïtat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació a aquesta qüestió el primer que cal indicar és que en aquesta al·legació es fa referència en el seu enunciat a l'article 47 de la LUIB, però no es transcriu en suport del posicionament que es fa (a diferència de la transcripció que fa de l'article 68.8 del RGLOUS). La raó d'aquesta absència és senzilla, el principi d'igualtat es predica en la nova llei dins de cada àrea de repartiment (en fase de planejament) i posteriorment en fase d'execució, dins de cada unitat d'actuació. En efecte, en fase de planejament es fa el càlcul de l'aprofitament mitjà de cadascuna de les àrees de repartiment en què s'integren les actuacions de transformació.
I en relació amb la primera qüestió cal indicar que la LUIB estableix com a criteri que cada àmbit de transformació de sòl urbà (i, en el seu cas, els terrenys de sistemes generals adscrits), constitueix una àrea de repartiment independent. Així es dedueix amb claredat de l'article 29.2. c) de la LUIB, que en referir-se a la cessió de l'aprofitament en concepte de plusvàlues aclareix que el percentatge s'aplica a l'aprofitament urbanística de cada actuació ("Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comportin les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3").

Per part seva, en sòl urbanitzable, l'àrea de repartiment està constituït pel sector (més els sistemes generals adscrits) o bé, per diversos sectors que conformen una àrea de repartiment multisectorial. Per això, l'article 30.2.b) es refereix a la cessió en els següents termes: "b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament mig corresponent al sector o, en el seu cas, a l'àmbit multisectorial en el qual el planejament l'hagués integrat."
La raó que en sòl urbà cada àmbit de transformació sigui una àrea de repartiment obeeix al fet que en aquest cas s'intervé a la ciutat existent, ordinàriament en sòl urbanitzat, per la qual cosa no poden establir-se àmbits de distribució d'aprofitaments interterritorials.
No obstant això, en sòl urbanitzable, encara que és possible la delimitació multisectorial, la preferència de la LUIB és per la delimitació uni-sectorial (sector més sistemes generals adscrits) per a conformar cada àrea de repartiment. Així es dedueix de l'article 37.d) de la LUIB, en disposar que al Pla General li correspon: "*d) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta, de l'adscripció, en el seu cas, de sòls destinats (…), homogeneïtzats segons els seus valors relatius (…). En el sòl urbanitzable, els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o àrees de repartiment, es delimitaran preferentment per a cadascun dels sectors, i podran incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície de sòls de sistemes generals que es considerin adequats funcional i econòmicament, en funció del resultat de la preceptiva memòria de viabilitat econòmica*"
Doncs bé, el PG en el seu document d'aprovació inicial ha seguit els referits mandats de la LUIB: cada actuació de transformació en sòl urbà constitueix una àrea de repartiment; i en sòl urbanitzable, amb caràcter preferent cada sector constitueix una àrea de repartiment (amb els sistemes generals que corresponen per a complir la Norma 9 del PTIM dins del sector o adscrits) i només en un cas, s'ha formulat una àrea de repartiment multisectorial per a assegurar el compliment de la Norma 9 del PTIM (20% de superfície de sistemes generals en sectors de creixement), quan no podien complir aquesta determinació amb sistemes generals en el seu interior o confrontants.

Per tant, la LUIB no estableix el principi d'igualtat d'aprofitaments en trencar en sòl urbanitzable amb la determinació de l'aprofitament mitjà per quadrienni, sinó que prefereix que cada sector sigui una àrea de repartiment independent, excepte excepcions justificades com les expressades.

Doncs bé, l'article 24 de la LUIB en els seus apartats 5 i 6 determina com ha de realitzar-se el càlcul d'aprofitaments i l'atribució de coeficients de ponderació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per tant, per a verificar la igualtat i homogeneïtat no pot recórrer-se a la simple comparació dels índexs d'Aprofitaments Mitjans de les diverses àrees de repartiment del sòl urbanitzable del document d'Aprovació Inicial, com pretén realitzar l'al·legació. No es pot oblidar que cada àrea de repartiment (per mandat de la LUIB) adopta com a valor de la unitat d'aprofitament el correspon a l'ús urbanístic característic que en l'àmbit té atribuït major edificabilitat. I l'ús dominant (característica), entre els diversos àmbits de les actuacions de transformació. Per això, no pot realitzar-se una comparació vàlida entre àrees de repartiment que compten com a valor de la unitat un ús diferent. Així, hi ha àrees de repartiment que tenen com a valor d'unitat d'aprofitament el de residencial plurifamiliar lliure, una altra el residencial d'habitatge protegit, unes altres, el de serveis terciàries, etc.
D'una altra part, tampoc el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment, fins i tot si compten amb idèntic ús majoritari és el mateix, perquè en cada cas el valor de la unitat d'aprofitament es correspon amb un valor de repercussió que valora un metre quadrat d'edificabilitat d'aquest ús majoritari en l'àmbit territorial concret; de manera que el valor de cada unitat d'aprofitament en cada àrea de repartiment és diferenciat; establert el valor de la unitat s'atribueix per comparació econòmica (valori repercussió) la resta de coeficients de ponderació.

D'aquesta manera, que imposa l'article 24 de la LUIB s'han realitzat els càlculs d'aprofitament i atribució de coeficients de ponderació en el si de cada àmbit d'actuació de transformació i, per tant, de l'àrea de repartiment.

Ha de significar-se que no tots els àmbits de desenvolupament tenen igual atribució d'edificabilitat ni distribució d'usos. El territori és molt divers, tenint capacitats de transformació específiques en funció dels condicionants que es presenten (ambientals, servitud de protecció del domini públic natural, d'infraestructura, presència de riscos etc). El PG en les diferents zones territorials ha pretès atribuir uns criteris generals d'ordenació per a cada àmbit de transformació que s'integren en la zona. És a dir, en les zones d'eixample de ponent, les decisions sobre edificabilitat, densitat i distribució d'usos són idèntiques. En canvi, existeixen zones amb menors capacitats d'intensitat per la presència d'elements naturals rellevants (Sector Són Puigdorfila); en altres zones, per incidència de la servitud acústica de l'aeroport, l'ús residencial no és possible implantar (pel que no pot establir-se determinacions idèntiques a sectors que estant en la mateixa àrea de Platja de Palma no tenen aquesta limitació).

D'una altra part, el Pla ha establert uns criteris ponderats del percentatge de reserva d'habitatge protegit en funció de la densitat de cada sector i actuació de transformació.

En tot cas, en la següent fase s'intentarà establir en la Memòria dels Estudis Econòmics uns coeficients universals que permeti la comparació dels aprofitament mitjans entre les diverses actuacions del sòl urbanitzable en termes de rendibilitat; aquesta anàlisi servirà per a realitzar un ajust en l'atribució de costos d'execució d'infraestructures generals i de sistemes generals a les diverses actuacions, establint majors deures vinculats a aquells sectors que tinguin major rendibilitat comparada. Evidentment, el càlcul de l'aprofitament mitjà per a cada sector en les fitxes i determinacions del Pla es realitzarà referint l'aprofitament en cada àmbit referit a l'ús característic, tal com exigeix l'article 24 de la LUIB.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

CINQUÈ. SOBRE LA DEFINICIÓ GRÀFICA DEL PLA GENERAL I EL POD.

En relació amb el manifestat en l'al·legació sobre la definició gràfica del Pla General i el POD cal realitzar una distinció entre dos supòsits.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

a) En el cas del sòl urbà d'ordenació directa (tant el no sotmès a actuacions de transformació urbanística com el d'aquelles actuacions ordenades detalladament pel POD) el document del POD estableix una definició completa de les alineacions entre les quals es troben els xamfrans. En aquest aspecte el POD ha tingut com a objectiu principal el manteniment de les alineacions i xamfrans existents i previstos en el PGOU del 98 (excepte correccions puntuals orientades a incorporar millores objectives) a excepció dels denominats Nuclis Tradicionals on, per a atendre, reconèixer i preservar les seves característiques morfològiques, s'ha entès necessari eliminar els xamfrans contemplats en el pla general vigent. En tot cas, en la següent versió del POD es realitzarà una revisió de la documentació gràfica per a esmenar aquelles possibles deficiències que s'hagin detectat.

b) En relació amb les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable l'ordenació detallada del qual es remet a la formulació dels preceptius instruments de planejament de desenvolupament, seran aquests els que hauran de realitzar la concreció gràfica a la qual al·ludeix l'al·legació en relació amb la carrers i trames viàries. La documentació gràfica del Pla General s'ha restringit a representar gràficament els elements pertanyents a l'ordenació estructural i a indicar el traçat vinculant d'aquells viaris pertanyents al sistema local que s'entenen necessaris per a garantir una adequada integració de l'actuació urbanística amb el seu context.

En aquest sentit cal ressenyar que la finalitat de les ordenacions orientatives realitzades pel Pla General (en tramitació) és, simplement, tutelar la formulació dels preceptius plans parcials ajudant a:

- Identificar determinacions gràfiques vinculants que garanteixin el correcte encaix i vertebració de cadascun dels sectors en l'estructura general.
- Expressar territorialment els objectius d'ordenació a desenvolupar (model de colonització territorial, viaris intermedis que garanteixin l'articulació amb el context urbà, localització recomanada de reserves dotacionals i espais lliures, creació de centralitats locals, caracterització tipusmorfològica del teixit residencial, etc.).
- Deduir els paràmetres quantitatius (densitats, edificabilitats, usos detallats, proporció d'habitatge protegit, reserves dotacionals) a establir en els diferents sectors de sòl urbanitzable.

D'altra banda, segons regula l'article 43 de la LUIB, els plans parcials tindran per objecte el desenvolupament dels criteris que s'estableixin en el pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable.

c) D'altra banda, fer constar la improcedència de definir alineacions en el sòl rústic, concepte d'ordenació urbanística que no és aplicable en aquesta classe de sòl. En el sòl rústic, enfront de carrers i alineacions, existeixen camins i fites de finques. No aconsegueix entendre's el sentit del sol·licitat en l'al·legació ja que, com regula l'article 36.3 de la LUIB en el sòl rústic, el pla general tindrà com a objecte preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà establint, en el seu cas, les corresponents mesures de protecció, identificant les dues categories bàsiques de sòl rústic comú i de sòl rústic protegit. Al temps, en compliment de l'article 37 h) de la LUIB, el Pla General establirà la normativa general per a les dues categories bàsiques de sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient, la naturalesa i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, en el seu cas, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.

827

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per la seva part el POD, en aplicació de l'article 42.3 de la LUIB haurà de contenir les següents determinacions.

- Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants pels valors que s'acreditin, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics la singularitat dels quals aconselli la seva protecció.
- Les mesures per a millorar el desenvolupament de l'activitat agrària, a partir d'una anàlisi de la situació.
- La prevenció de riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.
- Les característiques tipològiques, morfològiques, estètiques i constructives a les quals se subjectaran les edificacions que es puguin implantar en aquesta classe de sòl. Es definiran com a mínim les condicions de volumetria, dimensionament i tractament dels espais buits no ocupats per l'edificació, tractament de façanes i solucions de coberta, així com materials i acabats admesos.
- La regulació detallada de les condicions i els usos de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica.
- Les condicions de posició i implantació dins de la parcel·la de conformitat amb la legislació específica.
- La delimitació dels nuclis rurals i l'establiment de l'ordenació detallada i d'altres determinacions en virtut del que regula l'article 26 de la present llei.

A tot l'exposat en els paràgrafs precedents donen complerta resposta el Pla General i el POD. Com pot observar-se, no hi ha en la LUIB cap referència a l'establiment d'alineacions i rasants en el sòl rústic.

Per tant, es proposa desestimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

SISÈ. SOBRE L'ORDENACIÓ DEL ARU 58-03.

Sobre l'ordenació del ARU 58-03, cal indicar que en la següent fase del POD es procedirà a elaborar una nova ordenació que redueixi les altures de l'edificació en la tipologia plurifamiliar per a millorar la seva adequació a les condicions paisatgístiques de l'entorn. Així mateix, s'introduiran modificacions en la secció del viari perpendicular al carrer de Ca Roses reduint la seva amplària. Per contra, es considera irrenunciable la possibilitat d'obtenir, via cessió gratuïta, un gran espais lliure donant enfront del traçat ferroviari i, al temps, remodelar l'actual parada del ferrocarril (C-TP 58-01-P) pel que es mantindrà, substancialment, l'ordenació proposada per a aquest àrea en el document aprovat inicialment. Aquestes arquitectures-pont sobre traçats ferroviaris poden ser de gran bellesa i la intenció del Pla General és promoure una remodelació profunda de l'actual passarel·la sobre el ferrocarril. D'altra banda, el Parc Urbà proposat incorporarà un nivell d'arbratge suficient per a mitigar les afeccions acústiques i paisatgístiques que el ferrocarril genera en aquesta zona de la ciutat ajudant, amb això, a millorar la qualitat de vida dels veïns.

En la Memòria de Viabilitat del POD semblen reflectits les dades econòmiques manejades per a la seva avaluació. No obstant això, sobre la base de l'exposat en apartats anteriors, en la següent fase del POD es procedirà a realitzar una revisió i actualització dels estudis econòmics. Per tot l'exposat s'estima parcialment l'al·legació en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Conclusió.
S'estima parcialment l'al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

26920

Síntesi:
Sobre Francesc Vidal i Sureda núm. 48 + rústica (parcel·la 17, del polígon 1). Exposa que: 1) La finca urbana està com a r/17-05. Al·lega que suposa una limitació del seu aprofitament i sol·licita indemnització. 2) La rústica està com SGEUPJ-P 17-01-E, per a parc periurbà.
Aquesta no ha estat expropiada ni s'assenyala en la fitxa la forma d'obtenció. Hauria de figurar com a Actuació Aïllada. Entén que No té sentit incorporar aquesta peça de sòl al sistema general ja que representa aproximadament un 0,01% del total del parc públic i es troba annexa. Per tant entén que el correcte seria que ha de ser considera urbà i E4a com a espai esportiu o lliure privat. No existeixen valors agrícoles o similars segons al·lega. Al·lega que mantenir la classificació de sòl rústic és deixar les instal·lacions esportives en fora d'ordenació i, a més, la necessitat d'establir una actuació asilada a obtenir per expropiació, fixant el corresponent valor d'expropiació en l'estudi econòmic i financer.
Sol·licita 1) que sigui exclosa del sistema general SGEL/PJ-P 17-01-E, classificada com a sòl urbà i qualificada com a zona esportiva o espai lliure privat o 2) que es mantingui rústic però com a sistema general d'ús privat o espai lliure privat o 3) en cas de no ser acceptada la proposta de ser classificada com a sòl urbà i qualificada com a zona esportiva o espai lliure privat, o sistema general privat en sòl rústic, que aquesta parcel·la es mantingui com a sòl rústic ja sigui com qualificada com AT o, en el seu cas, com AIN, excloent-la, en tot cas, de l'àmbit del sistema general d'espais lliures públics ja obtingut i executat.

Anàlisi:
L'afecció "r" s'identifica com una "preservació arquitectònica ambiental" i ja es reconeix (en el PGOU 1998) a edificacions localitzades en l'exterior de la delimitació del Conjunt Històric que sense comptar amb elements singulars mereixedores de catalogació, no obstant això, tenen elements característics que conformen una imatge arquitectònica (principalment dels nuclis urbans tradicionals i determinades trams de l'Eixample) d'interès ambiental.

En el nou POD, l'afecció "r" té idèntica naturalesa que el PGOU 1998: no és una catalogació, sinó una afecció que s'aplica a edificis localitzats en parcel·les que compten amb una qualificació (zona d'ordenança ordinària); l'afecció identifica a edificacions que sense comptar valors singularitzats per a merèixer la inclusió en el Catàleg, no obstant això tenen elements característics en façana o en la seva tipologia que conforma una imatge arquitectònica tradicional; aquests elements són els que es pretén preservar ambientalment en el context d'aplicació de les condicions de zona ordenança.

L'anàlisi de les tipologies s'ha contrastat amb el treball de camp i el treball documental. El criteri preferent per a la identificació de parcel·les amb afecció "r" és la consecució d'una línia visual d'edificacions amb tipologies característiques ja sigui dels nuclis tradicionals o d'altres zones perifèriques o de l'Eixample que conforma un paisatge edificat. No es tracta de protegir un immoble amb amplis valors arquitectònics, sinó preservar un paisatge fixant parts determinades d'aquest.

S'assegura en la normativa del POD que l'afecció "r" no és una catalogació perquè no congela l'edificabilitat materialitzada; en aquest sentit es corregirà la normativa del POD perquè es permeti l'ampliació conforme als paràmetres d'edificabilitat de la zona d'ordenança atribuïda;

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

l'afecció només condiciona la disposició del volum edificable amb la finalitat que es mantinguin la imatge arquitectònica.

D'una altra part, amb l'afecció "r" el que es pretén és que les intervencions prioritàries en la parcel·la es dirigeixin cap a la preservació dels elements fonamentals que caracteritzen el valor ambiental (façana o tipologia). Però l'afecció no exclou l'ampliació (com s'ha exposat) ni tampoc la demolició (que s'admet prèvia declaració de ruïna). Per això, no imposa el deure de conservació de l'immoble amb caràcter absolut (com ocorre amb els immobles catalogats), sinó fins al límit ordinari en el qual aconsegueix el deure general de conservació

L'afecció aconsegueix només a l'edificació (sigui de manera global quant a la tipologia o només a la façana), no a la parcel·la, atès que el que es pretén preservar és la imatge. Així es dedueix de l'article 7.3.7 apartat 1 en disposar que "l'afecció r s'aplica a edificis mereixedors d'una regulació de Preservació Arquitectònica Ambiental".
A més, amb major claredat resultarà de la redacció proposada en la següent fase en l'es pretén ajustar la redacció de l'article 7.3.7 del POD amb la finalitat de diferenciar l'abast de l'afecció "r" de preservació arquitectònica ambiental; distingint-se quan la preservació es refereix a tota l'edificació (r) o exclusivament a la façana de l'edifici (rf).

En conseqüència , en el present cas, l'afecció "r" només s'aplicarà a l'edificació mereixedora de preservació ambiental; en aquest cas amb data d'antiguitat segons cadastre de 1780.

A més, una vegada estudiada aquesta al·legació, com unes altres en el mateix sentit, es proposa ajustar la normativa de l'article 7.3.7 del POD perquè pugui materialitzar-se l'edificabilitat atorgada per la Zona d'Ordenança permetent fins i tot elevar l'altura, establint condicions per a assegurar la preservació de la tipologia.

Amb aquesta regulació no cap, per tant, exigir responsabilitat patrimonial per l'establiment d'aquesta afecció. Es proposa, per tant, acceptar parcialment l'al·legació presentada en aquest apartat.

En relació a la parcel·la cadastral en sòl rústic qualificada com a sistema general d'espais lliures, es proposa assenyalar la condició de titularitat privada que té i incloure una actuació aïllada en sòl rústic per a la seva obtenció, mantenint la qualificació prevista en el document sotmès a exposició pública, a l'ésser la mateixa congruent amb els objectius d'ordenació urbanístic-territorials per a aquest entorn. Es proposa, per tant, acceptar l'al·legació en aquest apartat, en el sentit manifestat en l'informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

26969

Síntesi:
Manifesta que el PERI de Establiments es troba en estat de tramitació i no pendent d'elaboració. Sol·licita que no es desclassifiqui com a sòl urbà la parcel·la cadastral amb el número 27 del Camí Clot, i es qualifiqui com a zona residencial I2d. Argumenta que des de l'any 2017 la parcel·la compta amb tots els serveis (clavegueram, sanejament i electricitat) tenint a més façana al carrer Vaig moldre d'es Comte (pavimentada).

Anàlisi:
En relació a l'apreciació manifestada respecte a l'estat de tramitació del PERI, es proposa ajustar la redacció establerta en la Memòria Justificativa, assenyalant-se que l'esmentat PERI ha aconseguit l'aprovació inicial (en 2006, BOIB núm. 8 de 16-01-2007). Respecte a la classificació de sòl, efectivament es comprova que la parcel·la amb el número 27 del Camí Clot presenta en l'enfront del Camí del Molí d'es Comte les infraestructures que permeten acreditar la condició de sòl urbà del terreny. Per això, es proposa incloure com a sòl urbà, en l'enfront del Camí d'es Comte, part de la parcel·la cadastral (7559925DD6875H) assenyalada en l'al·legació. No pot incloure's tota la parcel·la pretesa puix que configura un terreny de manera irregular de gairebé una hectàrea en el qual poden diferenciar-se diferents situacions. Una parteix sud recolzada en el Camí d'es Comte, amb enfront de vial amb serveis i que es troba en continuïtat i contigüitat (fita aquest) amb la resta de la delimitació de sòl urbà i una altra que no compta amb proveïment i electricitat ni amb facilitat d'accedir a la resta de les infraestructures per a merèixer la condició de solar mitjançant el règim de compleció de l'article 29.2 LUIB (fita nord-est). Per això, es proposa ajustar la delimitació del sòl urbà en aquesta zona sud, incloent la part de la parcel·la que és confrontant amb la vora reconeguda com a sòl urbà en la revisió del Pla General. Igualment, es proposa com a qualificació la zona d'ordenances J2i la part de la parcel·la que es proposa reconèixer com a sòl urbà, a l'ésser la qualificació concorde a la superfície de parcel·la classificada i a la qualificació establerta en aquesta vora urbana. Es proposa per tot això estimar de manera parcial l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

26989

Síntesi:
L'al·legació proposa que la resta de la finca de Son Puig i Sini Bona, es qualifiqui de sistema general d'infraestructura i un vial des de la carretera de Manacor que d'accés als terrenys.

Anàlisi:
La decisió del Pla General de qualificar de sistema general determinats terrenys rústics no és arbitrària. En el present cas, de la part de la finca de Son Puig localitzada a l'oest del torrent la proposta de qualificació es pretén millorar la connectivitat entre els dos torrents pròxims (de Gros i Na Barbera); al temps, disposar de terrenys en els quals establir mesura de laminació per a evitar riscos d'inundabilitat en la conca inferior.

És important destacar que els sòls proposats per a equipaments per l'al·legació es troben inclosos dins del parc agrari (Pla de Sant Jordi); respectes d'aquests terrenys s'ha presentat una altra al·legació que proposa la seva classificació com a sòl urbanitzable amb destinació a activitats econòmiques.
No es considera convenient incorporar un sector de sòl urbanitzable en aquesta zona de la ciutat, incrementant la superfície urbanitzada amb destinació a serveis terciaris i industrial més enllà del Torrent, quan el nou Pla General ha considerat ja que té una oferta suficient de terrenys amb destinació a activitats econòmiques i, a més, en millor posició. En aquest sentit, la disposició del volum edificable es proposa en la zona de major proximitat a la EDAR i estació dessalinitzadora. En qualsevol cas, la classificació de sòl urbanitzable que se sol·licita suposaria una reducció de la superfície del Parc Agrari del Pla de Sant Jordi. A més, els nous sòls industrials i terciaris aïllarien el Parc Agrari de l'àmbit de Son Malferit.

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27033

Síntesi.
L'al·legació sol·licita la desclassificació del sector de sòl urbanitzable SUB 44-01 Son Sardina.

Anàlisi.
La recuperació d'aquests sòls amb la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de so Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge.

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.

b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.
Conclusió. Es proposa acceptar la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27139

Síntesi.
Manifesta la disconformitat sobre l'aprovació de qualsevol norma que faciliti l'expropiació dels béns immobles en contra l'ordenament jurídic i la Constitució, posant en risc la seguretat jurídica de la propietat privada.

Anàlisi.
És una al·legació genèrica. No es dirigeix aquesta al·legació en referència a alguna norma en concret del Pla General o el POD.
L'expropiació forçosa, per al dret espanyol, és un acte administratiu que, per utilitat pública o interès social, despulla a una persona física o jurídica de part del seu patrimoni, compensant-la amb el pagament d'un preu just. El marc essencial de la figura es troba en l'article 33.3 de la Constitució Espanyola de l'any 1978. Expropiació no és confiscació. Es tracta, a més, d'un dels sistemes d'actuació per a l'execució urbanística previst per les lleis. En la Comunitat Autònoma de Balears, els preceptes aplicables a l'expropiació forçosa com a sistema d'actuació urbanística es contenen entre els articles 92 a 95 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27179

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la desclassificació de la UE/17-01 delimitada en el PGOU del 98. Es proposa una alternativa d'ordenació per a aquest àmbit. Assenyala indefensió, per no haver-se tramitada un nou document d'Avanç.

Anàlisi:
La justificació de la desclassificació de la Unitat d'Execució 17-01 establerta en el planejament vigent, es troba inclosa en la memòria justificativa del Nou Pla General, en l'apartat 10.5.1.A. Tal com es detalla, aquesta desclassificació, no és discrecional, respon al mandat d'adaptació a la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB.
D'un altre costat, la justificació de l'alternativa d'ordenació presentada (que no acredita viabilitat exigida per la LUIB) es basa en la minimització de l'impacte acústic sobre els habitatges localitzats a l'est de la pròpia actuació, fora de la seva delimitació, proposant per a això una edificació a manera de pantalla acústica en la qual al seu torn s'establirien els usos residencials nous.
L'edificació suposa un impacte paisatgístic no assumible a més d'ambiental, perquè s'hauria de situar sobre una important massa forestal arbustiva.
En relació a la indefensió argumentada per no procedir-se a establir un nou avanç de pla per haver canviat la classificació de sòl, ha de manifestar-se que, en primer lloc, l'Avanç no classifica sòl, és el document d'aprovació inicial l'encarregat d'escometre aquesta tasca, la proposta de l'Avanç constitueix un esborrany del Pla. En segon lloc, la legislació autonòmica no exigeix cap repetició del tràmit de suggeriments pel fet que el document d'aprovació inicial incorporés alteracions substancials respecte del document d'Avanç.
En efecte, la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu. La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç). La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.
Per tot això, es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27192

Síntesi:
En primer lloc, s'al·lega indefensió causada per la falta de definició del ARI-PE/63-01 en Carrer Aragó, actuació de transformació urbanística delimitada pel Pla General sotmès a exposició pública en la qual s'inclou la parcel·la objecte d'al·legació. En segon lloc, s'afegeix a l'anterior inseguretat jurídica i perjudici econòmic en quedar inclosa la parcel·la en un àmbit sotmès a ordenació diferida al desenvolupament de planejament especial. En tercer lloc, s'argumenta que la delimitació de l'àmbit és incongruent amb la delimitació del Nucli Tradicional amb el qual limita.

Anàlisi:
En relació a la falta de definició del ARI-PE/63-01, el Nou Pla ha establert les determinacions d'ordenació corresponents al nivell de definició exigit per la LUIB per a un planejament general. Serà el propi Pla Especial el que estableixi l'ordenació detallada que finalment s'estableixi i serà, en el marc del procés de tramitació d'aquest instrument quan es puguin presentar les al·legacions que en el seu cas es consideri oportunes, no existint en qualsevol cas tal indefensió en el document contra el qual ara s'al·lega, com es manifesta en l'al·legació. Efectivament el Pla General dóna compliment al que s'estableix en l'article 23.2.d) de la LUIB. En relació a la inseguretat jurídica i perjudici motivat per la inclusió de la parcel·la a l'interior del ARI-PE/63-01, ha de manifestar-se, que aquesta parcel·la, es troba ja inclosa en el planejament vigent en una unitat d'execució no desenvolupada fins avui, la UE-63-05; per tant, han transcorregut més de 24 anys sense complir amb els deures urbanístics establerts pel planejament general de 1998. A més, l'immoble es troba ja en el planejament vigent en situació d'inadequació al planejament, circumstància que, per tant, no varia amb la proposta del Nou Pla General. En relació a la delimitació del Nucli Tradicional i la pròpia actuació ARI-PE/63-01, el Nou Pla General ha procedit a la seva configuració atesa la realitat física i també jurídica del sòl, atenent la seva consolidació edificatòria i al valor dels immobles que en la mateixes es localitzen, havent-se de garantir la viabilitat i possibilitat de desenvolupar i aconseguir-se els objectius d'ordenació previstos.

El Pla Especial haurà de resoldre l'adequada transició urbanística entre el NT dels Hostalets i el carrer Aragó, totes dues zones de caràcter molt diferent.

En la parcel·la objecte d'al·legació es dóna la circumstància que, estant ja inclosa en una unitat d'execució l'objectiu de la qual no és un altre que l'ampliació del Carrer Aragó i la seva formalització amb una tipologia volumètrica de façana en altura cap a aquest eix, la posició de la parcel·la en qüestió es presenta com a element d'articulació entre el major volum edificable que es disposa cap al Carrer Aragó i la tipologia volumètrica que es vol preservar en el Nucli Tradicional. Haurà de ser el Pla Especial el que en la seva ordenació detallada defineixi detalladament aquesta transició volumètrica i dirimeixi si, l'actual volumetria consolidada en la parcel·la pot resultar d'acord amb el planejament previst o hagi de procedir-se a la seva alteració per a aconseguir els objectius d'ordenació plantejats. Es tindrà en qualsevol cas dret al mateix aprofitament mitjà previst en quedar la parcel·la inclosa en l'àrea de repartiment d'aquesta actuació.

D'un altre costat, tenint present altres al·legacions, es proposa realitzar la previsió en la normativa que la delimitació del ARI/63-01 pugui ser ajustada pel Pla Especial en els següents termes per a garantir i facilitar la consecució dels objectius perseguits: en primer lloc, podrà ser ampliada per a incorporar parcel·les que es trobin/troben 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/hagen procedit a emplenar la cessió de terrenys en aplicació del règim de deures de compleció de la urbanització de l'article 29.2 LUIB.

837

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En segon lloc, Igualment, l'àmbit del Pla Especial serà ajustat excloent a aquelles parcel·les que en el citat termini de dos anys en les quals la persona titular del mateix faig 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, quedant legitimada en aquest cas per a edificar segons les condicions del PGOU 1998 de manera transitòria.

Es proposa desestimar l'al·legació plantejada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27200

Síntesi:
Es presenten una sèrie d'al·legacions en relació al nucli de Es PIlarí. Se sol·licita l'obertura de nous vials sobre la parcel·la rústica en la vora aquest del nucli per a permetre una millora de l'accessibilitat i mobilitat, des de la carretera dels Meravelles. Se sol·licita l'adaptació del Nou Pla a la tercera modificació del Pla Territorial de Mallorca (aprovada inicialment) en relació a la suspensió de les àrees de creixement, i a l'interès general enfront de possibles classificacions especulatives de sòl, en entendre's que amb això es podria aconseguir l'obertura dels vials sol·licitada, concentrant el creixement en la parcel·la on es preveuen les obertures de viària generant-se així el desenvolupament d'aprofitaments en aquesta parcel·la en contraposició a la gestió prevista en el Nou Pla (l'expropiació) com a mecanisme de gestió per a l'integració d'aquesta finca en el nou model d'ordenació.

Anàlisi:
En relació a la millora de la mobilitat plantejada, sol·licitant-se per a això la generació de nous vials i una ronda en la finca confrontant al nucli coneguda com a Ca Xoroi i qualificada en el Nou Pla com SGEL/PJ-P 83-01-P, és una proposta que no pot admetre's si amb això es pretén alterar o segregar la qualificació d'aquest sistema general. Una altra qüestió és la previsió en el projecte d'urbanització de millores d'accés per als vianants en el límit amb el sòl urbà.

En efecte, amb la proposta del Nou Pla, aquesta parcel·la passa a ser d'ús i domini públic, resolent la transició de la trama urbana amb la vora que suposa la carretera de Ses Meravelles.

La problemàtica de mobilitat que detecta una part de la població des Pil·larí és per a evitar l'actual concentració de sortides amb cotxe del nucli urbà pel carrer Baltasar Moyà al Camí de les Meravelles. Aquesta problemàtica es podria resoldre amb un adequat sistema de senyalització i incorporant un nou vial de connexió amb el camí de Son Fangos (Ma 60-12), acabant de prolongar el carrer Jaume Oliveres, previst a l'aprovació inicial. Així es reforça l'estructura viària articulada pel camí de Son Fangs podent dirigir el trànsit a través del camí de les Meravelles o el camí de la Síquia de Sant Jordi (Ma.-19A)

Un Sistema General d'Espais Lliures (SGEL) no pot ser creuat per viari rodat, per això s'ha d'evitar la fracturació del SGEL resolent la mobilitat com s'expressat en l'apartat anterior.
Per això, la connexió entre el carrer Baltassar Moya i el camí de les Meravelles, s'ha de plantejar mitjançant un traçat accessible a peu i bicicleta integrat en el nou Parc i que permeti un òptim recorregut fins a la parada de bus i el Camí de les Meravelles.
Amb la proposta que inclou el Nou Pla per a aquesta finca, transformant-la en sòl públic amb destinació a espais lliures, ja es pot materialitzar les millores de mobilitat sostenibles exposades.

S'ha de posar de manifest que el PTIM no preveu AT-C, àrea de transició de creixement en aquesta zona i, per tant, el nou planejament general no pot proposar una nova delimitació de sector de sòl urbanitzable al voltant del nucli de Es Pil.larí

En relació a la incidència de la III Modificació del PTIM, ha d'assenyalar-se que el cas que aquesta alteració estigués ja vigent, això no obligaria a adaptar la proposta de creixement del nou Pla General a aquesta III Modificació del PTIM. I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la següent Disposició Addicional Quinzena: “Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació.”

839

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Quant al reconeixement com a sòl urbà de les parcel·les assenyalades al sud del nucli, ha de manifestar-se que no compleixen amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no tenen serveis i no poden ser integrades al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. Les parcel·les no compten en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

En **conclusió**, es proposa estimar de manera parcial, l'al·legació presentada, pel que concerneix la millora de la mobilitat sostenible.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27203

Síntesi:
Sol·licita que se de accés a través de la connexió amb la Ma.-1 per l'antic camí vell de Cala Major, a la parcel·la cadastral 6391109DD6769A.

Anàlisi:
La parcel·la es classifica com a sòl urbà amb ordenació directa (I2a) en el Nou Pla General, mantenint la classificació i qualificació establerta en el planejament vigent. Ara bé, la parcel·la no té accés directe des de vial o espai lliure públic, per la qual cosa no compleix la condició establerta en l'article 19 de la LUIB per a la seva consideració com a sòl urbà. El Nou Pla ha assumit per tant en la seva ordenació aquesta classificació anòmala, en quedar la parcel·la de manera incorrecta fos de la delimitació de la unitat d'execució 17-02 establerta en el PGOU del 98 (i que després de la seva ordenació i execució permetria al terreny adquirir aquesta condició) i que ha estat desclassificada en el Nou Pla General, en mandat de la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB. Deurà per tant ajustar-se la delimitació de sòl urbà en aquest entorn, excloent de la mateixa la parcel·la objecte d'al·legació. D'un altre costat, la connexió viària prevista es gestiona a través d'una reserva en sòl rústic, no constitueix en aquest sentit un carrer a la qual el terreny objecte d'al·legació pugui donar front, sinó un eix viari per a establir un nou accés a aquest entorn. Es proposa per tot això desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27223

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27226

Síntesi.

Se sol·licita excloure de la delimitació del sector SUB 58-02 Son Cladera Sud una edificació residencial consolidada, per a procedir a la seua classificació com a sòl rústic.

Anàlisi.
El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Sud) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.
No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la seva motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-02 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació en el procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'una altra part, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi en l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-02 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27228

Síntesi.
UE 17-02 Camí Gènova. Es proposa que es reconsideri la desclassificació total de la UE 17-02, i es proposi la delimitació més reduïda sobre la finca esmentada, d'una Actuació edificatòria i de dotació per a l'obtenció gratuïta del SGLE a canvi d'una edificabilitat en les parcel·les confrontants al vial existent i a la prolongació en projecte que faci viable l'operació i sense perjudici de temperar les càrregues al benefici raonable de l'actuació, en funció del resultat de l'estudi de viabilitat econòmica que resulti de la nova ordenació.

Anàlisi.
L'UE 17-02 Camí Gènova, és un buit de 2,4 hectàrees confrontant a l'autovia a la Bonanova. És una àrea repoblada, amb característiques de zona muntanyenca (fortes pendents). És un àmbit en el PGOU 1998 amb baixa densitat (7 habitatges/hectàrea) amb una important reserva d'espais lliures del 67% i viària de 1.297 m². No obstant això, una bona part de l'espai lliure està en zona d'afecció de carreteres i el vial no aporta millora a la zona urbana, només és un traçat en fons de sac per a l'accés a les parcel·les. Aquesta unitat d'execució no s'ha desenvolupat, per la qual cosa no es troba urbanitzada.

El nou Pla General (aprovat inicialment) a conseqüència de l'adaptació a la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB (mancar d'infraestructures bàsiques) i comptar amb condicions inadequades per a ser suport de creixements urbans, es procedeix a la desclassificació com a sòl urbà i es reconeix com a sòl rústic.

En efecte, els terrenys de l'UE 17-02 no compleixen amb els requisits per a merèixer la condició de sòl urbà; tampoc reuneix (per dimensió) condicions per a constituir un sector de sòl urbanitzable; i la possibilitat de mantenir la seva classificació de sòl urbà (sense urbanització consolidada) amb alteració de la seva ordenació tampoc és viable: és difícil identificar terrenys sense arbratge de densitat per a implantar 17 habitatges unifamiliars. Es requeriria reducció de l'edificabilitat i densitat, que ja és baixa, la qual cosa faria que la càrrega d'urbanització fora desproporcionada. Seria un àmbit amb un nivell d'eficiència territorial molt baix. La reserva d'habitatge protegit tindria dificultats per a la seva materialització. Per això, l'opció d'atorgar a l'àmbit la classificació de sòl urbà no consolidat (fins i tot amb alteració de condicions d'ordenació), també es descarta. Per absència de transformació i condicions ambientals, l'àmbit reuneix les característiques pròpies del sòl rústic.

Per les raons exposades el Document de Pla General aprovat inicialment, en compliment del manat d'adaptació a la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB, es proposa modificar la classificació de sòl urbà de la UE 17-02 del PGOU 1998, passant els terrenys a la classificació de sòl rústic protegit (AIN).

D'una altra part, es descarta la proposta d'actuació de dotació que sol·licita l'al·legació per a un àmbit de menor grandària que el de l'antiga UE del 1998. Per diverses raons:

• La primera d'elles perquè no respon al concepte d'actuació de dotació que estableix la LUIB, per precisar la reforma de la urbanització. En concret, precisa una actuació de nova urbanització.

• I la segona per no justificar-se la seva viabilitat urbanística, que està compromesa per les raons exposades en l'al·legació" no hauria d'haver-hi cessió d'aprofitament" i "descarregar el deure d'urbanitzar". És a dir, es planteja una actuació urbanística en el sòl urbà sense garanties per a complir amb els deures establerts en l'article 29 de la LUIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27259

Síntesi.
L'al·legació planteja l'ampliació de la línia de metro per a proveir la perifèria occidental de Palma (Ca Valero, Són Rapinya, etc.)

Anàlisi
El Pla General defineix una línia de transport púbic preferent seguint el recorregut indicat en coordinació amb el PMUS i el PDSMIB. L'enfortiment de la línia de metro es planteja amb el complement de la xarxa tramviària; aquesta xarxa tramviària es proposa pel Pla que sigui ampliada per a proveir a la perifèria, si bé de forma faseada.
En matèria de transport públic, les accions de major rellevància contemplades en el Pla General, són:

a. En primer lloc, el Pla General recomana que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús caracteritzada per una estructura centralista generadora de temps de pas elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat. .
b. En segon lloc, el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària que, en una primera fase, connectarà el centre de Palma amb l'aeroport i el sistema urbà litoral fins a Platja de Palma, preveient-se la seva extensió cap a Calviá en una fase posterior. Amb caràcter general, s'assumeixen els criteris de traçat adoptats en l'Estudi Informatiu elaborat. El projecte complet, per consegüent, té una indubtable vocació metropolitana. No obstant això, el Pla General de Palma considera necessari aprofundir en les solucions definitives a adoptar en dos trams concrets del tramvia: (a) el que discorre per les Avingudes, (b) el que discorre pel Coll d´en Rabassa i Ca Pastilla, les alternatives de la qual es troben valorades oportunament en l'Estudi de Mobilitat.

   Al temps, promou l'ampliació de la xarxa tramviària cap a l'Hospital Són Espases per a, a través del Camí del Reis, proveir la perifèria occidental de Palma i penetrar de nou a la ciutat central fins a enllaçar amb les Avingudes. La prolongació de la xarxa de metro per la ciutat afavoreix la mobilitat sostenible. No obstant això, la proposta requereix d'un estudi de viabilitat que ha de realitzar la Conselleria competent en matèria de transport i mobilitat. La possibilitat de prolongació, ha de plantejar-se una vegada que s'hagi assegurat l'execució del tram fins a Son Espases, per la qual cosa en aquests moments la proposta s'extralimita de les possibilitats i termini de programació del nou Pla General.

Conclusió.
A la vista de les argumentacions exposada, cal significar que el sol·licitat en l'al·legació es troba contemplat, amb caràcter orientatiu, en el Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27263

Síntesi.
Es manifesta disconformitat amb la classificació de sòl (rústic) assignada pel Nou Pla General a la parcel·la cadastral rústica 07040A05800088 localitzada al sud del nucli de Es Pllarí. Sol·licita la seva classificació com a sòl urbà o urbanitzable, oposant-se en qualsevol cas a l'establerta en el nou Pla (que manté la del planejament vigent), sòl rústic.

Anàlisi
S'ha de posar de manifest que el PTIM no preveu AT-C, àrea de transició de creixement en aquesta zona i, per tant, el nou planejament general no pot proposar una nova delimitació de sector de sòl urbanitzable al voltant del nucli de Es Pil.larí

En relació a la incidència de la III Modificació del PTIM, ha d'assenyalar-se que el cas que aquesta alteració estigués ja vigent, això no obligaria a adaptar la proposta de creixement del nou Pla General a aquesta III Modificació del PTIM. I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la següent Disposició Addicional Quinzena: "Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació."
Quant al reconeixement com a sòl urbà de les parcel·les assenyalades al sud del nucli, ha de manifestar-se que no compleixen amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no tenen serveis i no poden ser integrades al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. Les parcel·les no compten en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

En **conclusió**, es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27289

Síntesi.
L'al·legació exposa dubtes sobre l'estratègia de mobilitat adoptada pel Pla General de Palma per al nucli tradicional de Establiments.

Anàlisi
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, *adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla.* (article 39 LUIB).
Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura en Establiments entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els plans de mobilitat urbana sostenible determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

Per això, les mesures específiques a implementar per a vianants, ciclistes o les accions de gestió de mobilitat per a col·lectius específics apareixen reflectides en el Pla General amb caràcter orientatiu amb la finalitat que siguin confirmades i/o matisades en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació.
Ateses aquestes prescripcions legals, el Pla General i el POD adopten una sèrie de solucions congruents amb el seu nivell de resolució, que es poden sintetitzar en:

- Ampliar la secció del Carrer Major a fi de que pugui implementar-se un projecte d'ampliació de les plataformes per als vianants i carrils bici i millorar les seves condicions ambientals mitjançant la provisió d'arbratge.
- Millorar la dotació d'aparcaments públics aprofitant les renovacions urbanes contemplades: Àrea Dotacional/Camp de Futbol (50 places), Es Campet (30 places), ARU 42-01 (18 places).
- Eixamplament del carrer Nou per a disposar de voreres segures. Consolidació de l'itinerari per als vianants de Establiments Vell a través de les ARU 42-01 i 42-03.

El Pla General, en base un estudi d'alternatives tècniques de cerca d'una solució segura del trànsit per als vianants en Establiments, reflecteix en els seus plans d'ordenació del POD, una nova reserva de viari en l'antic traçat del tramvia i manté les noves alineacions en carreta d'Esporles establertes ja en el PGOU de 1985, que permetrien, sobre la base d'aquestes expropiacions, un desdoblament del trànsit rodat en part del tram més afectat pel catàleg de Son Berga i una ampliació de la carretera en la resta del viari fins a la creu de terme, podent

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

establir voreres al carrer Major i salvar les corbes de Son Berga de manera més segura. En la memòria justificativa de l'aprovació inicial del Pla General, es recull una altra possible alternativa a valorar i estudiar tècnicament en profunditat, però que no s'arriba a reflectir en els plans d'ordenació. Es tracta d'una alternativa de desdoblegar el trànsit pel camí de la Font d'en Vidres, camí de Sarrià, Camí d'en campaner i carrer Pou comú, deixant la carretera d'Esporles, des de la creu de terme fins és Muntant, d'un només sentit de circulació en direcció nord permetent establir voreres per a vianants en el carril de vehicles que se suprimiria. Aquesta proposta només va ser esbossada en la memòria justificativa i ha estat analitzada posteriorment en profunditat i s'han estudiat més detalladament què es requeriria per a implementar aquesta proposta, concloent que seria necessari establir expropiacions d'edificacions completes, ampliar tot el camí fins a una amplària de com mínim 8 metres i l'impacte de la proposta suposaria traslladar a una zona calmada, un trànsit de pas impropi del lloc i un increment dels recorreguts amb cotxe per a sortir de la barriada que suposen un increment d'emissions contraproduent. Per això, es descartarà en la següent fase aquesta proposta i desapareixerà de la memòria justificativa.

Es descarta, en primera instància i amb caràcter general, l'ampliació de la xarxa que discorre per sòl rústic més enllà de les contemplades en els punts anteriors i les sendes fluvials que discorren per la servitud de pas de la llera del Torrent de Sa Riera. Aquesta decisió pretén evitar incrementar l'obligació de destinar recursos públics a les expropiacions que es precisen per a obtenir aquests sòls, la qual cosa podria incidir negativament en la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. No obstant això, cal advertir que el Pla General és un document obert i, per tant, subjecte a possibles canvis al llarg de la seva vigència que millorin el model de ciutat establert. I en sòl rústic res impedeix que l'Ajuntament pugui procedir, sense necessitat de modificar el Pla General, a l'obtenció de sòls amb la finalitat de completar la xarxa de sengles per als vianants previstes en l'instrument que s'aprovi definitivament.

Conclusió.
S'accepta parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27295

Sol·licita.
Les propostes van encaminada a preservar el barri de Establiments, mantenint la seva idiosincràsia, i respectant el seu entorn rural perquè els seus voltants són emprats, i considerats un lloc important, per una gran quantitat d'habitants de la ciutat, per a fer senderisme, ciclisme o simplement passejar, per a gaudir de la naturalesa, ja que és un dels últims espais històrics i naturals que té el municipi i no preservar-lo no sols és un problema del barri, si no una qüestió que afecta a la ciutat de Palma, tenint en compte que el futur va encaminat a tenir una ciutat i uns espais mediambientals sostenibles, que en aquest cas estan envoltats d'una gran quantitat de possessions que segueixen amb explotacions agrícoles i ramaderes i molts habitatges estan situats en sòl rústic.

Anàlisi.
Es valora molt positivament l'aportació realitzada en l'al·legació en relació amb la proposta de compleció de sengles per als vianants per a reconnectar la trama de Establiments facilitant la mobilitat per als vianants. Aquesta proposta es recolza, d'una banda, en camins existents i, per un altre, planteja noves obertures que discorren pel sòl rústic.
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" *i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla*. (article 39 LUIB).
Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura en Establiments ha de desenvolupar-se en l'instrument de planificació específic d'aquesta matèria: el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. L'article 190 disposa que els PMUS determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.

Per això, les mesures específiques a implementar per a vianants, ciclistes o les accions de gestió de mobilitat per a col·lectius específics apareixen reflectides en el Pla General amb caràcter orientatiu amb la finalitat que siguin confirmades i/o matisades en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació.
Ateses aquestes prescripcions legals, el Pla General i el POD adopten una sèrie de solucions congruents amb el seu nivell de resolució, que es poden sintetitzar en:

- Ampliar la secció del Carrer Major a fi de que pugui implementar-se un projecte d'ampliació de les plataformes per als vianants i carrils bici i millorar les seves condicions ambientals mitjançant la provisió d'arbratge.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- Millorar la dotació d'aparcaments públics aprofitant les renovacions urbanes contemplades: Àrea Dotacional/Camp de Futbol (50 places), Es Campet (30 places), ARU 42-01 (18 places).
- Eixamplament del carrer Nou per a disposar de voreres segures.
- Consolidació de l'itinerari per als vianants de Establiments Vell a través de les ARU 42-01 i 42-03.

Es descarta, en primera instància, l'ampliació de la xarxa que discorre per sòl rústic més enllà de les contemplades en els punts anteriors i les sendes fluvials que discorren per la servitud de pas de la llera del Torrent de Sa Riera, així com els ponts per als vianants que el creuin. La proposta que s'assumeix és ambiciosa i pot realitzar-se en el termini de programació; en canvi, l'exclusió de la resta (propostes en sòl rústic) pretén evitar incrementar l'obligació de destinar recursos públics a les expropiacions que es precisen per a obtenir aquests sòls, la qual cosa podria incidir negativament en la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. No obstant això, cal advertir que el Pla General és un document obert i, per tant, subjecte a possibles canvis al llarg de la seva vigència que millorin el model de ciutat establert. I en sòl rústic res impedeix que l'Ajuntament pugui procedir, sense necessitat de modificar el Pla General, a l'obtenció de sòls amb la finalitat de completar la xarxa de sengles per als vianants previstes en l'instrument que s'aprovi definitivament.

El Pla General, en base un estudi d'alternatives tècniques de cerca d'una solució segura del trànsit per als vianants en Establiments, reflecteix en els seus plànols d'ordenació del POD, una nova reserva de viari en l'antic traçat del tramvia i manté les noves alineacions en carreta d'Esporles establertes ja en el PGOU de 1985, que permetrien, sobre la base d'aquestes expropiacions, un desdoblament del trànsit rodat en part del tram més afectat pel catàleg de Son Berga i una ampliació de la carretera en la resta del viari fins a la creu de terme, podent establir voreres al carrer Major i salvar les corbes de Son Berga de manera més segura. En la memòria justificativa de l'aprovació inicial del Pla General, es recull una altra possible alternativa a valorar i estudiar tècnicament en profunditat, però que no s'arriba a reflectir en els plans d'ordenació. Es tracta d'una alternativa de desdoblegar el trànsit pel camí de la Font d'en Vidres, camí de Sarrià, Camí d'en campaner i carrer Pou comú, deixant la carretera d'Esporles, des de la creu de terme fins és Muntant, d'un només sentit de circulació en direcció nord permetent establir voreres per a vianants en el carril de vehicles que se suprimiria. Aquesta proposta només va ser esbossada en la memòria justificativa i ha estat analitzada posteriorment en profunditat i s'han estudiat més detalladament què es requeriria per a implementar aquesta proposta, concloent que seria necessari establir expropiacions d'edificacions completes, ampliar tot el camí fins a una amplària de com mínim 8 metres i l'impacte de la proposta suposaria traslladar a una zona calmada, un trànsit de pas impropi del lloc i un increment dels recorreguts amb cotxe per a sortir de la barriada que suposen un increment d'emissions contraproduent. Per això, es descartarà en la següent fase aquesta proposta i desapareixerà de la memòria justificativa.

Es proposa estimar parcialment l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27301

Síntesi.
L'al·legació planteja el foment del transport col·lectiu amb metro com a solució sostenible als desplaçaments i la mobilitat a Palma

Anàlisi
El Pla General defineix una línia de transport púbic preferent seguint el recorregut indicat en coordinació amb el PMUS i el PDSMIB. L'enfortiment de la línia de metro es planteja amb el complement de la xarxa tramviària; aquesta xarxa tramviària es proposa pel Pla que sigui ampliada per a proveir a la perifèria, si bé de forma faseada.
En matèria de transport públic, les accions de major rellevància contemplades en el Pla General, són:

c. En primer lloc, el Pla General recomana que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús caracteritzada per una estructura centralista generadora de temps de pas elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat. .
d. En segon lloc, el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària que, en una primera fase, connectarà el centre de Palma amb l'aeroport i el sistema urbà litoral fins a Platja de Palma, preveient-se la seva extensió cap a Calviá en una fase posterior. Amb caràcter general, s'assumeixen els criteris de traçat adoptats en l'Estudi Informatiu elaborat. El projecte complet, per consegüent, té una indubtable vocació metropolitana. No obstant això, el Pla General de Palma considera necessari aprofundir en les solucions definitives a adoptar en dos trams concrets del tramvia: (a) el que discorre per les Avingudes, (b) el que discorre pel Coll d´en Rabassa i Ca Pastilla, les alternatives de la qual es troben valorades oportunament en l'Estudi de Mobilitat.

   Al temps, promou l'ampliació de la xarxa tramviària cap a l'Hospital Són Espases per a, a través del Camí del Reis, proveir la perifèria occidental de Palma i penetrar de nou a la ciutat central fins a enllaçar amb les Avingudes. La prolongació de la xarxa de metro per la ciutat afavoreix la mobilitat sostenible. No obstant això, la proposta requereix d'un estudi de viabilitat que ha de realitzar la Conselleria competent en matèria de transport i mobilitat. La possibilitat de prolongació, ha de plantejar-se una vegada que s'hagi assegurat l'execució del tram fins a Son Espases, per la qual cosa en aquests moments la proposta s'extralimita de les possibilitats i termini de programació del nou Pla General.

Conclusió.
A la vista de les argumentacions exposada, cal significar que el sol·licitat en l'al·legació es troba contemplat, amb caràcter orientatiu, en el Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27324

Sol·licita que s'inclogui la franja de terreny coincident amb la parcel·la cadastral 07040A03900029 com a sistema general confrontant a l'existent en aquest àmbit per a poder desenvolupar un projecte d'energia renovable denominat CICLHO.

Anàlisi:
És necessari aclarir que en relació als terrenys qualificats en el document d'aprovació inicial com SGIF/IE 84-11-E, confrontants als terrenys objecte d'aquesta al·legació, s'ha presentat una altra al·legació per a ajustar la delimitació del sistema general a la parcel·la cadastral de titularitat de CLH. Aquesta altra al·legació (núm. 21364) ha estat/sigut resposta favorablement, de manera que es procedirà a ajustar la delimitació del SG a la realitat cadastral i fàctica de la parcel·la; igualment en relació a la qualificació es procedirà a l'ajust d'aquesta, com SGIF-HG.

A l'interior del sistema general d'infraestructures pot desenvolupar-se com a ús compatible les energies renovables.

No obstant això, la present al·legació pretén ampliar la qualificació de Sistema General d'Infraestructures a una altra parcel·la cadastral, confrontant però diferent a la parcel·la en què es localitzen les actuals instal·lacions de CLH.

Cal indicar que la implantació del projecte CiCHLO pretès (activitat de valorització de salmorra residual de dessalació per a produir -incorporant una planta fotovoltaica d'autoconsum- productes químic i hidrogen) encara que és una activitat compatible en la parcel·la qualificada de sistema general d'infraestructures no és una activitat que per si mateixa requereixi l'ampliació del sistema general d'infraestructures, per tenir la consideració d'activitat industrial.

En els terrenys de sòl rústic que no tenen el caràcter de sistema general, en les categories de sòl rústic general i APT es poden autoritzar de forma condicionada les instal·lacions d'energia renovable.

Encara que la viabilitat d'implantació urbanística del projecte CiCHLO ha d'analitzar-se en el moment en què se sol·liciti la corresponent autorització de conformitat amb el règim jurídic vigent en aquest moment; no obstant això, pot anticipar-se que l'activitat de valorització de salmorra residual de dessalació per a productes químics i hidrogen, com a activitat industrial, no està admesa en el sòl rústic, tot això, sense perjudici que l'activitat pugui ser declarada pel govern autonòmic com a Projecte industrial Estratègic d'acord amb la Llei 14/2019.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar parcialment en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27482

Síntesi.
L'al·legació planteja, com a primera opció, l'exclusió de la parcel·la de l'al·legant de la delimitació de l'ARI-PE 59-01 o bé, cas de no admetre aquesta petició, modificar la fitxa d'aquesta actuació amb la finalitat de reduir les reserves dotacionals establertes, disminuir la cessió d'aprofitament i adoptar una programació en els primers 2 anys de vigència del Pla General. Al temps, reclama incorporar en la documentació del Pla General la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat econòmica.

Anàlisi.
En aquest àmbit el Pla General assumeix tant la delimitació els objectius d'ordenació establerts en el PGOU de 1998 a l'ARE 59-01 Son Ametler. Segons l'article 183 d'aquest PGOU, les Àrees de Règim Especial són àmbits que pel seu caràcter peculiar se'ls ha donat un tractament específic i diferenciat de la resta del sòl urbà, de manera que per a la seva ordenació s'estableix la necessitat de redacció d'un Pla Especial d'acord amb les condicions que el Pla General determina per a cadascuna d'aquestes, establint-se unes normes transitòries d'edificació en tant no s'aprovi el Pla Especial.
En el cas concret del ARE 59-01, l'article 191 de les normes del PGOU del 98, estableix la necessitat de formular un Pla Especial amb les següents finalitats:

a. El Pla Especial té per objecte l'ordenació de la zona.
b. El pla estudiarà l'obertura de vials, establint una gradació de vials rodats i per als vianants. La superfície de vials i espais lliures públics serà com a mínim el 24% de la superfície total del PERI.
c. L'edificabilitat global del PERI no podrà sobrepassar 0,38 m²/m², sense perjudici que l'edificabilitat neta sobre parcel·la respecti les tipologies existents

Les Normes transitòries d'edificació només admetien obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració.
El nou Pla General manté la delimitació de l'àmbit; en aquest sentit, convé destacar que el col·legi citat en l'al·legació ja es trobava exclòs de l'ARE en el PGOU del 98 i que les parcel·les que donen enfront del carrer Baltasar Valentí havien estat incloses en la delimitació de l'ARE. La situació urbanística dels terrenys és exactament la mateixa que va conduir al PGOU del 98 a adoptar la seva consideració com una àrea de sòl urbà sense urbanització consolidada sotmesa a la formulació d'un Pla Especial que desenvolupés els objectius abans exposats. Per això, el nou Pla General ha mantingut una instrumentació urbanística similar si bé adaptada al nou marc legislatiu proporcionat per la LUIB.
Així, els objectius d'ordenació expressats en la corresponent Fitxa de Planejament i Gestió -a desenvolupar pel preceptiu Pla Especial- graviten entre el manteniment de les 95 edificacions residencials existents i la inserció de centralitats urbanes que comportin millores en els nivells dotacionals de la zona i fomentin la materialització d'habitatge social. A l'efecte de mobilitat l'àmbit de l'ARI-PE 59-01 ha de ser considerat com una superilla, per la qual cosa els trànsits motoritzats interiors quedaran restringits als residents. I això, sense necessitat d'acudir a demolicions dels habitatges existents que podran ser preservades. Així, en l'apartat 8.1 de la Fitxa s'expressa que "donat el grau de consolidació d'edificació, l'ordenació del sistema viari podrà ser l'estrictament necessària per a cobrir els requeriments mínims d'accessibilitat i seguretat".
En relació amb la instrumentació de l'ordenació urbanística a desenvolupar, el Pla Especial tindrà la potestat de delimitar unitats d'actuació, actuacions aïllades i/o actuacions de dotació que consideri necessàries per a l'efectiu compliment dels objectius exposats. L'edificabilitat global contemplada és 0,39 m²/m², pràcticament igual a l'establerta en el PGOU del 98 per a l'ARE 59-01. En aquest sentit, cal fer constar que el Pla Especial és l'instrument d'ordenació que, en el marc de les seves competències i potestats, establirà l'ordenació urbanística detallada d'aquests

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

terrenys i, en el seu cas, reconeixerà aquells sòls que han de quedar exclosos d'actuacions de transformació urbanística fent complir, cas de resultar necessària, la compleció de la urbanització regulada en l'article 29.2 de la LUIB, a més de tots aquells deures no satisfets per causa de la seva situació irregular.

D'altra banda, ressenyar que no hi ha cap incompliment dels preceptes legals referits en l'al·legació. Ni els relatius a la Legislació estatal ni, per descomptat a la legislació autonòmica. Així, els principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible d'article 3.3 del TRLSRU/2015 apareixen clarament reflectits en el model de ciutat establert en el Pla General. D'altra banda, els drets d'allotjament i retorn regulats en el seu article 19 només seran aplicable cas que el Pla Especial contempli la necessitat de demolir edificacions existents el manteniment de les quals, en tot cas, està admès pel Pla General pel que poden quedar reconegudes i integrades en l'ordenació detallada que resulti. Finalment, el Pla General conté tots els documents relacionats en l'article 38, el contingut de la memòria regulat en el 39 i els estudis econòmics relacionats en el 47 de la LUIB.

Entre ells es troba el "Informe de Sostenibilitat Econòmica" la finalitat de la qual és "ponderar l'impacte de les actuacions de transformació proposades en el Pla General en les hisendes públiques per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants". El que es pretengui analitzar des del planejament urbanístic el cost que per a les arques públiques suposarà el desenvolupament i la conservació de les infraestructures —parcs, jardins, viari, etc.— i serveis públics a rebre i prestar per l'Administració a conseqüència de les actuacions de transformació urbanística contemplades en els instruments d'ordenació, s'incardina clarament en el principi rector del desenvolupament sostenible. Aquest principi informa les polítiques dirigides a obtenir un mitjà urbà caracteritzat per una ocupació eficient i racional del sòl amb infraestructures i serveis que redundin veritablement en benefici de la ciutadania, perquè no es produeixin fenòmens indesitjats d'urbanitzacions derivades d'un simple afany desenvolupista i irreflexiu. I aquest ha estat, ineludiblement, l'objectiu del nou Pla General.

Així mateix, el document dels Estudis Econòmics del Pla General es realitza una anàlisi de la viabilitat econòmica de l'ARI-PE 59-0. En tot cas, en la següent fase s'intentarà establir en la Memòria dels Estudis Econòmics uns coeficients universals que permeti la comparació dels aprofitaments mitjans entre les diverses actuacions en termes de rendibilitat; aquesta anàlisi servirà per a realitzar un ajust en l'atribució de costos d'execució d'infraestructures generals i, en el seu cas, de sistemes generals a les diverses actuacions

Finalment, cal significar que el Pla General fixa un termini per a la programació de l'ARI-PE 59-01, en quedar inclòs en "Prioritat Alta" (a desenvolupar en el primer quadrienni) en la fitxa de Planejament i Gestió. Per tant, no existeix dificultat de desenvolupar l'àmbit en els dos primers anys.

Conclusió.

Per tot l'exposat es proposa desestimar la present al·legació, sense perjudici de l'habilitació per a la formulació del Pla Especial en els 2 primers anys.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27526

Síntesi

Se suspengui l'aprovació del Pla, per a:

1. Una major oferta de sòl urbanitzable i d'habitatge que la que es fa en el Pla, que es considera molt insuficient.
2. Suprimir el projecte del Tramvia, que considera un error i que pot suposar despeses inassumibles. I que el trànsit d'Avingudes no pot suportar la intrusió d'un tramvia.
3. Refer l'estudi econòmic, que es considera el menys treballat i poc justificat de la documentació del Pla. Hi ha una -gairebé total- falta de definició de les inversions que suposa l'ordenació plantejada.

Anàlisi.

1. Tant la LUIB com el TRLSRU 2015 estableixen que només pot ser objecte de transformació urbanística el sòl estrictament necessari per a les necessitats de la societat. Igualment, la Norma 6 del PTIM estableix la limitació del creixement urbanístic. Aquestes regulacions s'imposen al Pla General no poden ser desconegudes.

   Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

   Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

   Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge materialitzable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació s'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa utilitzant com a base territorial de referència les diferents Zones d'Ordenació Urbanística identificades en el sòl urbà de Palma.

En segon lloc, L'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

- En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
- En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
- En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
- En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

Suposa una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.839 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

En conclusió, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de “urbanisme de marxa enrere” orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben, no obstant això, inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides al PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

2. El Pla recull el projecte de tramvia perquè és una obligació derivada de la legislació i el pla director de mobilitat IB; en el projecte del traçat del tramvia actualment en redacció s'incorpora un estudi de mobilitat, entre altres aspectes d'analitza la seva incidència en el trànsit d'Avingudes i la manera de resoldre'l. En l'estudi de mobilitat del Pla també s'aborda aquesta qüestió.

3. Per a la redacció dels estudis econòmics financers i de viabilitat i sostenibilitat econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi. D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari medi un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

   Tampoc no pot oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

   No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

   Igualment es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

   En aquest sentit, s'ha detectat que en l'estudi de viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.

Quant al finançament dels projectes estratègics, en la següent fase es realitzarà un ajust, quedant assignada el finançament d'aquells projectes que quedin programats.

Per tot l'exposat, es rebutja la sol·licitud de suspensió de la tramitació del Pla

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27564

Anàlisi.

1. Deixar sense efecte l'aprovació inicial del Pla General i del Pla d'Ordenació Detallada, per les il·legalitats constades i, si és el cas, es fer una nova aprovació inicial, amb tots els requisits legals d'aplicació.
2. Establir una ordenació diferenciada per al Nucli Rural de s`Aranjassa que permeti completar l'ordenació de les parcel·les sense edificar i, en tot cas, mantenir el mateix règim de sòl rústic general, això és, amb dues plantes (planta baixa + 1).

Síntesi.

En relació al contingut de la documentació integrant del Pla General i del POD, es dona compliment a les exigències de la LUIB (articles 38,39,40 i 41). El supòsit de falta de documentació assenyalat en l'al·legació es basa en la no justificació de l'alteració de determinacions que segons l'al·legació s'ha produït per al cas concret de la parcel·la objecte d'aquesta. Ha d'assenyalar-se sobre aquest tema que entre la documentació sotmesa a informació pública s'inclou una memòria justificativa tant en el Pla General com en el Pla d'Ordenació Detallada. En aquestes memòries s'inclou la justificació dels criteris seguits per a la conformació de noves alineacions (necessitat de permeabilitat de la trama urbana, conformació d'espai públic basat en la transformació de la calçada en eixos de coexistència amb el vianant i el trànsit no motoritzat, accessibilitat universal…) així com per a la justificació del criteri seguit per a la preservació d'edificacions que, sense presentar valors acreditatius de la seva necessària protecció i inclusió en el catàleg d'elements del Pla, si es configuren com a mereixedores de la seva preservació arquitectònica-ambiental. Cal destacar que en la formulació d'un planejament general no es precisa d'una justificació detallada de totes i cadascuna de les seves decisions, sinó que és suficient amb la definició de principis, objectius i criteris d'ordenació. Per això, la justificació dels criteris adoptats per a l'establiment de les determinacions d'ordenació estructural i detallada és on es fonamenten les determinacions finalment establertes en el Pla, i no la definició específica de cada alteració produïda en cada parcel·la concreta del terme municipal de Palma en el capítol d'Alteracions (del Pla General). No pot per tant d'això derivar-se la invalidesa del document aprovat inicialment ni de la seva tramitació.

Per tant, no existeix il·legalitats en el document inicialment aprovat que requereixin una nova aprovació per a esmena. La necessitat d'una nova aprovació inicial amb tràmit d'informació pública dependrà de l'abast de les alteracions que s'incorporin per acceptació d'al·legacions formulada en el present tràmit d'informació pública que s'ha sotmès el document de planejament general aprovat inicialment el 27-10-2021.

En relació amb el nucli rural de s`Aranjassa, és necessari indicar que el nucli rural és una categoria especial en sòl rústic (article 26 de la LUIB) que, en el cas de s´Aranjassa, ve a reconèixer un assentament possibilitat en el planejament anterior en el medi rural fins i tot sense vinculació amb les activitats tradicionals desenvolupades en el medi físic, ni amb presència anterior a la llei del sòl de 12 de maig de 1956.

Els àmbits de la Subzona de Parcel·lació Limitada del PGOU 1998 es reconeixen pel nou Pla General com a Nuclis Rurals. Així, el NR/85-04 S'Aranjassa, és reconegut com a nucli rural ordinari. No és un nucli rural tradicional perquè és un assentament no vinculat a les activitats agrícoles tradicionals ni la seva presència és anterior a la Llei del sòl del 1956. La identificació com a nucli rural ordinari es fonamenti perquè ha sorgit de manera legal, en permetre el planejament anterior la parcel·lació. No obstant això, aquesta consideració no li atorga uns drets i deures diferenciats de la resta dels nuclis rurals ara identificats en el Document Aprovat Inicialment. Aquests altres són assentaments en origen irregular però que ja el PGOU 1998 va reconèixer la seva existència com a zones de regulació especial (ZRE) i a més "Nuclis Rurals" (en l'article 240 de les normes del PGOU 1998) i, que ara, per tractar-se d'edificacions agrupades

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

compleixen els requeriments de la Norma 25 del PTIM per a poder ser identificats com a Nucli Rural a l'efecte de la LUIB.
El nou PG (i el POD) estableix unes condicions particulars d'edificació i usos per al nucli rural S'Aranjassa
En efecte, el POD té la potestat d'alterar, de manera motivada, les condicions fins ara vigents (establertes en el PGOU 1998 per a una zona de sòl rústic de "parcel·lació limitada") i, per això, estableix determinades limitacions respecte del volum edificable perquè impedeixi la transformació del nucli rural i assegurar la integració paisatgística de les edificacions, de manera que el volum edificable sigui proporcional amb el medi rural en què s'implanta.
No pot oblidar-se que el NR/85-04 S'Aranjassa es troba en Àrea d'Assentament en Paisatge d'Interès (AAPI), de conformitat amb 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. Aquesta consideració obliga el règim urbanístic d'aquests terrenys a tenir present la necessitat que les edificacions s'adaptin al seu entorn de paisatge d'interès.
Per a les parcel·les existents no edificades del nucli rural, aquestes podran edificar-se si compten amb una superfície d'almenys 7.000 m². Ha d'advertir-se que, si es permetessin noves parcel·lacions, i aquestes s'edifiquessin, les necessitats de serveis serien superiors i a l'ésser un nucli rural no podrien ser satisfetes.
A més, en l'atribució d'edificabilitat a les parcel·les del nucli rural ha de tenir-se present la regulació de l'article 26 LUIB, que disposa que no podran superar l'edificabilitat mitjana de les edificacions existents ni un nombre de plantes superior a planta baixa i un pis.
No obstant això, la disminució de dues plantes a una sola i la reducció de 6 metres a 3 (altura màxima) que es fa en la proposta d'aprovació del POD, significaria que la major part de les edificacions existents del nucli rural quedin en situació d'inadequació. Per això, es considera justificat recuperar mantenir el mateix règim de sòl rústic general, això és, amb dues plantes (planta baixa + 1).
La reducció a una sola planta es va establir en l'Aprovació inicial perquè en els nuclis rurals adjacents al ANEI de Xorrigo i Són Gual són les que presenten major impacte en els valors naturals del ANEI, atès que es tracta d'una zona forestal i amb un relleu natural característic de barrancs.

Ara s'accepta recuperar la possibilitat d'implantar la segona planta perquè el volum edificable permès es redueix en un 20% i perquè les dues plantes d'altura permeten una menor ocupació de la parcel·la. No obstant això, haurà de justificar-se en la sol·licitud d'autorització que la implantació de la segona planta no suposa un impacte paisatgístic i que tampoc augmenta els riscos d'incendis. Evidentment, a més, s'haurà d'assegurar el compliment de les mesures de millora ambiental que s'estableixen en el EAE per als nuclis rurals.

La reducció d'un 20% de l'edificabilitat màxima, no suposa una afecció amb incidència substantiva perquè la major part de les edificacions existents no van esgotar la màxima edificabilitat permesa pel PGOU 1998 (0,05 m2c/m²); d'una altra part, a major volum edificat les necessitats de serveis són superiors, no comptant l'assentament amb les condicions infraestructurals adequades, entre altres qüestions, perquè és un nucli rural i no pot transformar-se en un nucli urbà. Finalment, ha de recordar-se que el Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori d'Illes Balears, estableix en l'article 5.1, que el volum màxim del conjunt de l'edificació, "en qualsevol categoria de sòl rústic" és de 900 m³; aquesta limitació fa que l'atribució de l'edificabilitat de 0,05 m2c/m2s, hagi de ser ajustada; sent més proporcionada al volum màxim permès pel citat Decret llei, l'índex de 0,04 m2c/m2s.

Per això, es proposa estimar parcialment l'al·legació, quant a la recuperació del paràmetre d'altures; la resta es desestima.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27588

Síntesi.
L'al·legació considera que el creixement residencial previst en el ARU 44-05 i el SUB 44-01 de Son Sardina pot provocar la pèrdua del caràcter tradicional d'aquest nucli de població i, per tant, afectarà la qualitat de vida dels seus habitants.

Anàlisi.
PRIMER
L'ordenació proposada per al ARU 44-05 (en el POD aprovat inicialment) pretenia en un buit urbà (ja previst com a unitat d'execució en el PGOU 1998) permeabilitzar la trama millorant l'accessibilitat d'aquest sector, completar les illetes inconcloses en el perímetre de l'actuació i obtenir un important espai lliure públic. No pot excloure's de la unitat d'execució en tractar-se d'un buit urbà que manca de la urbanització adequada.
Els criteris de sostenibilitat exigeixen que el sòl objecte de transformació urbanística tinguin un mínim de densitat per a evitar haver de transformar nous terrenys. L'article 3.2.a) LUIB estableix com un dels criteris per a un desenvolupament sostenible i cohesionat el de compactació.
El nombre total d'habitatges proposada en el POD per al ARU 44-05 en el document d'aprovació inicial era de 53 habitatges (de les quals, 19 eren VPP); el total suposa una densitat de 45 habitatges/hectàrea que representa un desenvolupament urbà amb una densitat mitjana; no és una densitat alta, sense perjudici que és cert que és superior a la densitat mitjana consagrada en el nucli de Son Sardina.
D'una altra part, el POD amb l'atribució de tres plantes d'altures en tipologia de residencial col·lectiva, pretenia habilitar l'obtenció d'una important reserva dotacional d'espais lliures (que precisa el nucli de Son Sardina) i d'equipament; l'atribució d'una tipologia unifamiliar dificulta aquest objectiu. Igualment, dificulta el compliment de la reserva legal de disposar el 30% de l'edificabilitat residencial amb destinació a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.
Al temps, es constata que, efectivament, la tipologia dominant a Son Sardina és la unifamiliar de dues plantes; sense perjudici que en el PGOU 1998 hi ha illetes de tipologia plurifamiliar amb qualificació B2 i, algun cas, concret de B3.
Per tant, entenent que els criteris de sostenibilitat ambiental i eficiència territorial s'estimen vàlids amb caràcter general, es considera que, en aquest cas, la materialització d'aquests objectius ha d'harmonitzar-se i adaptar-se al caràcter de nucli urbà tradicional de Son Sardina com una entitat la imatge i el paisatge de la qual pretenen preservés pel nou Pla General seguint el mandat del PTIM.
Per això, atès el nombre d'al·legacions que s'han realitzat, es considera oportú que en la següent fase de redacció del POD, es procedeixi a establir per al ARU 44-05 una densitat menor a la proposta inicialment i que s'acosti a la densitat mitjana del nucli; igualment, es proposa que l'altura màxima sigui de dues plantes. Això suposarà la reordenació de l'àmbit, amb una reducció i reubicació dels sòls dotacionals. La tipologia dominant serà la unifamiliar si bé, per a les parcel·les en les quals es materialitzin el dret de recuperació de plusvàlues de l'Administració, que seran destinades a habitatge protegit, podrà valorar-se l'opció d'emprar una tipologia col·lectiva de dues plantes d'altura. En tot cas, la zona d'ordenança concreta (dins d'unifamiliar) s'establirà en funció de l'ordenació detallada resultant, una vegada s'apliquin els criteris de rectificació que es proposen.
Amb la reducció de la densitat es valorarà l'eliminació de la prolongació del Carrer Lau.

SEGON

La recuperació d'aquests sòls (SUB 44-01) amb la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de so Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge.

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.

b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.

Conclusió.
S'estima parcialment aquesta al·legació en els termes expressats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27591

Síntesi.
Sol·licita que el Pla general torni a recuperar la classificació com a sòl urbà sotmès a actuacions de transformació urbanística de la UE 44-01 contemplada en el PGOU de 1998.

Anàlisi.
El Pla General proposa la desclassificació de la UE 44-01 per implicar una extensió perifèrica del nucli que s'entén innecessària que, al temps, no ha iniciat el seu desenvolupament en els més de 20 anys de vigència del PGOU de 1998. Aquest àmbit es troba dins dels supòsits de "falsos urbans" regulats en la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB. A més, cal fer constar que existeixen nombroses al·legacions que estan sol·licitant disminuir el nombre màxim d'habitatges establerts en el Pla General en les diferents actuacions de transformació urbanística (tant de nova urbanització com de renovació urbana) identificades.
A més, per aquest mateix motiu, s'ha considerat oportú que en la següent fase de redacció del POD, es procedeixi a establir per al ARU 44-05 una densitat menor a la proposta inicialment i que s'acosti a la densitat mitjana del nucli; igualment, es proposa que l'altura màxima sigui de dues plantes.

Això suposarà la reordenació de l'àmbit, amb una reducció i reubicació dels sòls dotacionals. La tipologia dominant serà la unifamiliar si bé, per a les parcel·les en les quals es materialitzin el dret de recuperació de plusvàlues de l'Administració, que seran destinades a habitatge protegit, podrà valorar-se l'opció d'emprar una tipologia col·lectiva de dues plantes d'altura. En tot cas, la zona d'ordenança concreta (dins d'unifamiliar) s'establirà en funció de l'ordenació detallada resultant, una vegada s'apliquin els criteris de rectificació que es proposen. Amb la reducció de la densitat es valorarà l'eliminació i/o reducció de la secció proposada per a la prolongació del Carrer Lau.

Finalment, no es considera necessari tornar a recuperar la UE 44-01 com a sòl urbà per a assegurar l'accessibilitat del ARU 44-05.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

27605

Síntesi:
S'al·lega contra la qualificació prevista pel Nou Pla General (com SGEL/PJ-P) assignada al solar situat en carrer Aragó núm. 384. S'argumenta que aquest solar, amb la qualificació prevista, suposadament, perd valor.

Anàlisi:
En relació a la qualificació prevista, ha de manifestar-se que el Corredor Verd del torrent Gros (on es troba integrat el SGEL/PJ-P 59-02-P objecte d'al·legació) exhibeix una importància cabdal en la definició del nou model territorial, sent imprescindible per a la conformació d'aquest model, la integració paisatgística i la mitigació dels riscos d'avingudes del torrent Gros, mitjançant la creació d'una nova xarxa de parcs lineals i itineraris cívics. Per tot això la qualificació d'aquesta peça és un objectiu irrenunciable per al Nou Pla General. Referent a la pèrdua de valor del solar, si tal afirmació es deriva de la seva mera qualificació com a espai lliure públic, ha d'assenyalar-se que el Pla General preveu una gestió urbanística sistemàtica i no per mitjà de l'expropiació del sòl. En efecte, s'integra aquest sòl en una àrea de repartiment en sòl urbanitzable, el AR-11 en la qual s'incorporen els sectors de sòl urbanitzable SUB/58-01 i SUB/58-02 Són Cladera, tenint el sòl objecte d'al·legació dret al mateix aprofitament que els sòls integrats a l'interior dels sectors. Es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27617

Síntesi.
Es fan diverses al·legacions destinades a completar la xarxa de sengles de vianants d'Establiments

Anàlisi.
Es valora molt positivament l'aportació realitzada en l'al·legació en relació amb la proposta de compleció de sengles per als vianants per a reconnectar la trama d'Establiments facilitant la mobilitat per als vianants. Aquesta proposta es recolza, d'una banda, en camins existents i, per un altre, planteja noves obertures que discorren pel sòl rústic.
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla. (article 39 LUIB).
Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura a Establiments ha de desenvolupar-se en l'instrument de planificació específic d'aquesta matèria: el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. L'article 190 disposa que els PMUS determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.
Per això, les mesures específiques a implementar per a vianants, ciclistes o les accions de gestió de mobilitat per a col·lectius específics apareixen reflectides en el Pla General amb caràcter orientatiu amb la finalitat que siguin confirmades i/o matisades en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació.
Ateses aquestes prescripcions legals, el Pla General i el POD adopten una sèrie de solucions congruents amb el seu nivell de resolució, que es poden sintetitzar en:

- Ampliar la secció del Carrer Major a fi de que pugui implementar-se un projecte d'ampliació de les plataformes per als vianants i carrils bici i millorar la seua condicions ambientals mitjançant la provisió d'arbratge.
- Millorar la dotació d'aparcaments públics aprofitant les renovacions urbanes contemplades: Àrea Dotacional/Camp de Futbol (50 places), Es Campet (30 places), ARU 42-01 (18 places).
- Recuperació com a carrer de l'antic Camí del Tramvia per a descarregar de trànsit rodat el Carrer Major entre el Carrer Acàcia i la Plaça de l'Església.
- Eixamplament del carrer Nou per a disposar de voreres segures.
- Consolidació de l'itinerari per als vianants d'Establiments Vell a través de les ARU 42-01 i 42-03.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Es descarta, en primera instància, l'ampliació de la xarxa que discorre per sòl rústic més enllà de les contemplades en els punts anteriors i les sendes fluvials que discorren per la servitud de pas de la llera del Torrent de Sa Riera, així com els ponts per als vianants que el creuen. La proposta que s'assumeix és ambiciosa i pot realitzar-se en el termini de programació; en canvi, l'exclusió de la resta (propostes en sòl rústic) pretén evitar incrementar l'obligació de destinar recursos públics a les expropiacions que es precisen per a obtenir aquests sòls, la qual cosa podria incidir negativament en la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. No obstant això, cal advertir que el Pla General és un document obert i, per tant, subjecte a possibles canvis al llarg de la seua vigència que milloren el model de ciutat establit. I en sòl rústic res impedeix que l'Ajuntament pugui procedir, sense necessitat de modificar el Pla General, a l'obtenció de sòls amb la finalitat de completar la xarxa de sengles per als vianants previstes en l'instrument que s'aprove definitivament.

Sobre la petició d'una piscina al costat del poliesportiu annex al CEIP d'Establiments, el Pla General planteja una important ampliació d'aquesta àrea dotacional a través de l'AA 42-04 destinada a usos esportius, categoria dotacional entre els usos detallats de la qual es troba l'equipament proposat en aquesta al·legació. No obstant això, la funcionalitat concreta a la qual ha de destinar-se aquesta ampliació dotacional haurà de decidir-se en el moment de formulació del preceptiu projecte d'execució i hauria de vincular-se a l'activació d'un procés de participació del veïnat d'Establiments.

En relació amb la zona Es Campet, en la següent versió del POD es procedirà a reordenar l'ARU 42-03 amb la finalitat d'aconseguir la centralitat urbana reclamada en l'al·legació.

Finalment, quant a la replantació del pi erradicat per la companyia elèctrica, només cal manifestar una posició favorable a aquesta qüestió. No obstant això, l'obligació de procedir a la seua restitució excedeix el nivell competencial exigibles a les determinacions del planejament general.

Conclusió.

S'estima parcialment la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27652

Síntesi.
L'al·legació planteja dues qüestions que afecten l'ordenació del sector de sòl urbanitzable SUB 44-01 Son Sardina:

1. En primer lloc, sol·licita la classificació com a urbà les construccions tradicionals que apunten al Camí de Ca Simó.
2. Subdividir el sector de sòl urbanitzable Sub 44-01 en dos sectors diferenciats.
3. En tercer lloc, proposa la formulació d'un Pla Especial de Reforma Interior per al nucli tradicional de Son Sardina.

PRIMER
No pot augmentar-se el perímetre de sòl urbà, respecte a terrenys que no tenen en l'actualitat les xarxes de serveis i les condicions de l'article 19 de la LUIB. No obstant això, si es tracten d'edificacions que efectivament són tradicionals, la normativa del nou planejament general les preserva amb independència de la classificació de sòl.

SEGON.
La recuperació del sector SUB 44-01 amb la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de Son Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.
b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

TERCER.
No és necessari preveure la formulació d'un Pla Especial de Reforma Interior per al nucli tradicional de Son Sardina. No sols perquè això suposaria la suspensió cautelar de llicències i autoritzacions fins a la seva formulació i aprovació, sinó perquè també establir una reforma interior per a la integritat del nucli de Son Sardina és contrària amb l'objectiu general de preservació d'aquest.

El nou planejament general estableix mesures per a la preservació d'aquest nucli i de la resta identificats com a tradicionals. La Memòria Justificativa del POD s'afirma que la delimitació de l'àmbit d'aquests NUT reflecteix l'envolupant dins de la qual es concentren el major nombre d'edificacions originàries de cada assentament, i s'ha realitzat recolzada en la identificació de les àrees en la qual es concentren els immobles anteriors a 1956. I això perquè aquestes edificacions "van sobreviure" a les laxes normatives dels plans dels anys 60 i 70 del segle passat.
Hereva, bàsicament, de la normativa del Pla General de 1985, durant els més de vint anys d'aplicació la normativa del PGOU que ara es revisa s'ha constatat que la seva aplicació ha tingut aspectes positius, fonamentalment en el referit a la contenció de les altures de l'edificació a l'interior dels nuclis, o, també, la flexibilitat que en alguns casos ha permès la normativa "J" en barris en els quals no era predominant l'alineació a vial. No obstant això, es considera que aquesta normativa no ha estat suficient per a donar resposta a la necessària preservació d'unes certes característiques tipològiques tradicionals, o per a la millor integració de les noves edificacions o de les reformes profundes de les existents, en uns contextos urbans amb característiques singulars. Millorar l'ordenació normativa sobre la base de l'experiència desenvolupada en aquests anys és una de les propostes del Pla, orientant-la, entre altres aspectes, a procurar la conservació dels parcel·laris originaris, de les tipologies característiques, o el tractament dels acabats de les façanes i de l'espai públic urbà a fi de significar els valors tradicionals i ambientals de cada nucli.

D'una altra part, s'ha procedit a reconèixer nous immobles mereixedors de protecció individualitzada, i, per tant, a incorporar-los al Catàleg d'Elements i Espais Protegits amb un nivell de protecció concorde als valors que encara es conserven, i que pretén garantir el manteniment de les característiques bàsiques dels immobles considerats. També es procedeix a reconèixer-li a un important nombre d'immobles la necessitat de la seva preservació arquitectònica-ambiental "r", la qual cosa comporta l'obligació del manteniment del parcel·lari i de l'edificació existent, no permetent-se la substitució d'aquesta, excepte en el cas de ruïna.

En tot cas, s'han de mantenir els elements definitoris de la seva estructura arquitectònica i les característiques tipològiques i ambientals de l'edifici de què es tracti. Per a aquests immobles "r" s'estableixen condicions particulars per al cas de propostes d'ampliacions, a més de les de caràcter general de no poder sobrepassar el 30% del volum ja edificat i de no superar la màxima edificabilitat assignada. Aquestes condicions orienten les ampliacions cap a la part posterior de l'edificació principal, mitjançant l'eliminació d'edificacions auxiliars o afegits o, bé, mitjançant l'ocupació d'espais no edificats en la superfície edificable de la parcel·la. Encara que també es poden admetre ampliacions en vertical, generalment a partir de la segona cruixia, mitjançant el recreixement d'una planta en edificacions d'altura inferior a la màxima permesa.
Per a millorar el control de la imatge urbana dels NUT es proposa que una sèrie d'actuacions sobre els immobles precisin de l'informe favorable de la CCHCPU, les següents: les intervencions referides a béns catalogats, les obres d'alteració de volum existent i que afectin façanes en parcel·les afectades per la preservació arquitectònica ambiental "r", i les actuacions de substitució i nova edificació (inclosa l'ampliació) en totes les parcel·les incloses dins de la delimitació de qualsevol dels NUT.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

S'entén aquestes mesures, d'aplicació directa una vegada el Pla General i el POD entrin en vigor, garanteixen la preservació de les constants vitals del Nucli de Son Sardina sense necessitat de postergar el seu establiment a la formulació d'un Pla Especial.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legaci

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27676

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la qualificació assignada pel nou Pla General a parcel·la cadastral rústica a Son Fiol, com a sistema general d'espais lliures (SGEL/ PJ-P 69-11-P). S'argumenta incoherència en la finalitat del sistema general pel Nou Pla i innecessitat de major volum de superfície d'espais lliures per al municipi. Es manifesta que la valoració assignada als costos d'adquisició i urbanització de sòl per a sistemes generals no és correcta. Es manifesta que la planificació duta a terme fins avui ha minvat les expectatives del sòl per al seu desenvolupament com a creixement urbanístic. Es planteja la classificació de l'entorn de la parcel·la objecte d'al·legació com un nou sector de sòl urbanitzable.

Anàlisi:
La motivació per a la consideració d'aquesta parcel·la com a sistema d'espais lliures es fonamenta, principalment, en la necessitat de procedir a la integració paisatgística i la mitigació dels riscos d'avingudes del torrent Gros, mitjançant la creació d'una nova xarxa de parcs lineals i itineraris cívics. El Nou Pla ha de reconèixer el valor d'aquest element territorial, com a configurador i estructurant de la infraestructura verda i també de la infraestructura blava, mitjançant la seva reafirmació com a corredor Verd. Aquest element exhibeix una importància cabdal en la definició del nou model territorial (tal com es justifica en l'apartat 3.2 de la Memòria del Nou Pla), sent imprescindible per a la conformació d'aquest model. D'un altre costat, no cap l'argumentació de innecesarietat de major superfície d'espais lliures en superar-se l'estàndard (mínim) de 5 m² per habitant a nivell municipal. S'oblida que la llei estableix un mínim i no un màxim i, a més, la garantia de no baixar la ràtio del planejament que es revisa. En qualsevol cas, com s'ha exposat, la motivació de la qualificació d'aquesta parcel·la com a espai lliure no deriva de la seva necessitat per a donar compliment a la ràtio exigida per llei.

En aquest sentit s'ha tingut present que el caràcter inundable de la zona ha aconsellat establir un sistema de laminació annex en aquesta part del Torrent per a reduir el perill en la conca baixa. Igualment és essencial que el sistema general vinculat al Torrent no sigui estrictament lineal, sinó que ha de contenir puntualment bosses annexes (de major amplària) que connecten (amb altres) per a donar continuïtat a la Infraestructura Verda, això a altres xarxes de sistemes generals.

Quant a la consideració que l'estudi econòmic és incomplet per no detallar-se el càlcul dels costos d'adquisició dels sòls en particular i tots els béns que existeixen (indemnització per demolicions…), ha de manifestar-se que no correspon al Pla General realitzar un full d'apreuament dels béns; sinó que atribueix un valor mitjà als sòls en funció de la potencialitat agropecuària de la zona en què es localitza i un valor mitjà a les edificacions, però sense un desglossament per conceptes indemnitzatoris que han de quedar finalment fixats en el procediment d'expropiació, perquè serà en el moment d'iniciar l'expedient quan pugui aplicar-se el coeficient corrector de grau d'antiguitat de l'edificació i el seu estat de conservació. De tot això no pot derivar-se la invalidesa de l'estudi o el seu caràcter incomplet. En qualsevol cas, l'Estudi Econòmic realitza una avaluació del cost d'adquisició de terrenys aplicant les regles de valoració i d'indemnització que fixa el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 d'octubre) i aquesta avaluació no predetermina el valor que finalment sigui establert en el moment d'execució del Pla. Serà en el tràmit de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar la seva fulla de valoració justificada, que serà analitzada per l'Administració municipal, i en cas, de desacord, remesa a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears per a l'establiment del preu just. D'altra banda, la consideració dels terrenys objecte d'al·legació com a sòl urbanitzable, no pot estar fonamentada en les expectatives que poguessin originar-se en els mateixos històricament o en la continuïtat dels eixos viaris i la trama urbana amb la qual sigui

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

confrontant. El sòl urbà ni el sòl urbanitzable avança com una taca d'oli. Els terrenys objecte de l'al·legació, no són necessaris per a donar suport als nous creixements urbanístics. Per això, la consideració d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27688

Síntesi.
L'al·legació sol·licita l'execució immediata del tram del Parc de Ses Vies que discorre entre la Via de cintura i la rotonda Macro-Són Fuster.

Anàlisi.
El Parc de Ses Vies és un dels Projectes Estratègics proposats pel Pla General de Palma. La urgència per executar el tram reclamada en l'al·legació -programat en el primer quadrienni- pot ser atesa per l'Ajuntament de Palma de manera immediata en afectar sòls ja obtinguts trobant-se, per tant, disponibles per a desenvolupar el preceptiu Projecte d'Execució i, a continuació, materialitzar les obres pertinents.

Conclusió.
S'estima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

27997

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó evitar la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en el passat recent a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació. Màximament quan, a més, aquest procés ha comportat un increment injustificat de l'aprofitament materialitzat vinculat a la partició del volum aparent admès en les altures permeses per als nous usos terciaris. Amb el marc legislatiu actual, aquesta instrumentació no hauria estat possible sense identificar actuacions de transformació urbanística (actuacions de dotació) que contemplessin les millores dotacionals pertinents ajustades a l'increment d'aprofitament que, efectivament, s'ha materialitzat.

Per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Són Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Son Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General.

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referent a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M i apartat 5)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28016

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbà (o subsidiàriament com a sòl rústic no protegit, nucli rural), d'una sèrie de parcel·les al sud del nucli urbà de Gènova.

Anàlisi:
La classificació de sòl urbà és un acte reglat i no discrecional. Les parcel·les objecte d'al·legació, no compten amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. En relació a la seva consideració com a nucli rural, la LUIB els inclou en una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. Les parcel·les objecte d'al·legació no compleixen amb aquesta condició i per tant no s'ajusten a l'article 26 de la LUIB ni al PTIM (Norma 25), per la qual cosa la revisió del PG no pot proposar la consideració d'aquestes parcel·les com a nucli rural. D'altra banda, els sòls han de ser inclosos en la categoria de sòl rústic que correspongui, atenent els seus valors i afeccions que poguessin presentar. En el present cas, han d'incloure's per la presència de masses boscoses en la categoria de AIN-FO_ZB, estant a més afectats per riscos d'erosió i incendis, no podent per tant adscriure's a la categoria de sòl rústic general. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28023

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la classificació establerta per a la parcel·la cadastral rústica 07040A011002780000R8, situada en Cami de Calç Frare de la Torre, en Establiments. S'argumenta que el vial té una secció d'11 metres, acerat, asfaltat i enllumenat públic i compta amb serveis urbans (no presenta sanejament). S'afirma estar en disposició de pagar la connexió al servei de sanejament. Se sol·licita la classificació com a sòl urbà dels terrenys confrontants a la parcel·la objecte d'al·legació aportant una possible delimitació de sòl urbà per a aquest entorn.

Anàlisi:
La parcel·la objecte d'al·legació no compleix amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no discrecional, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28040

Síntesi.
Sol·licita la desclassificació del SUB 44-01 SON SARDINA, per considerar-ho innecessari i inconvenient per al manteniment de les constants vitals d'aquest nucli tradicional

Anàlisi.
La recuperació del sector SUB 44-01 amb la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de Son Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.
b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. No obstant això, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.

Conclusió.
Per tot el que s'ha exposat, es proposa acceptar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28288

Síntesi.
L'al·legació planteja l'ampliació de la línia de metro per a proveir la perifèria occidental de Palma (Ca Valero, Són Rapinya, etc.)

Anàlisi
El Pla General defineix una línia de transport púbic preferent seguint el recorregut indicat en coordinació amb el PMUS i el PDSMIB. L'enfortiment de la línia de metro es planteja amb el complement de la xarxa tramviària; aquesta xarxa tramviària es proposa pel Pla que sigui ampliada per a proveir a la perifèria, si bé de forma faseada.

En matèria de transport públic, les accions de major rellevància contemplades en el Pla General, són:

a. En primer lloc, el Pla General recomana que el Nou PMUS 2020-2030 promogui una modificació del disseny de l'actual xarxa de distribuïdors d'autobús caracteritzada per una estructura centralista generadora de temps de pas elevats i inductora de congestió en les zones centrals de la ciutat.

b. En segon lloc, el reforçament de les actuals línies de metro (Palma-Campus UIB i Palma-Marratxí)) mitjançant la incorporació, en desenvolupament del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, d'una xarxa tramviària que, en una primera fase, connectarà el centre de Palma amb l'aeroport i el sistema urbà litoral fins a Platja de Palma, preveient-se la seva extensió cap a Calviá en una fase posterior. Amb caràcter general, s'assumeixen els criteris de traçat adoptats en l'Estudi Informatiu elaborat. El projecte complet, per consegüent, té una indubtable vocació metropolitana. No obstant això, el Pla General de Palma considera necessari aprofundir en les solucions definitives a adoptar en dos trams concrets del tramvia: (a) el que discorre per les Avingudes, (b) el que discorre pel Coll d´en Rabassa i Ca Pastilla, les alternatives de la qual es troben valorades oportunament en l'Estudi de Mobilitat.

   Al temps, promou l'ampliació de la xarxa tramviària cap a l'Hospital Són Espases per a, a través del Camí del Reis, proveir la perifèria occidental de Palma i penetrar de nou a la ciutat central fins a enllaçar amb les Avingudes. La prolongació de la xarxa de metro per la ciutat afavoreix la mobilitat sostenible. No obstant això, la proposta requereix d'un estudi de viabilitat que ha de realitzar la Conselleria competent en matèria de transport i mobilitat. La possibilitat de prolongació, ha de plantejar-se una vegada que s'hagi assegurat l'execució del tram fins a Son Espases, per la qual cosa en aquests moments la proposta s'extralimita de les possibilitats i termini de programació del nou Pla General.

Conclusió.
A la vista de les argumentacions exposada, cal significar que el sol·licitat en l'al·legació es troba contemplat, amb caràcter orientatiu, en el Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28292

Síntesi:
No es justifica la qualificació dels terrenys (Sòl rústic comú i parcialment protegit) a Son Xigala.

Anàlisi
Sobre l'afecció de la parcel·la per sòl rústic protegit AIN-XT. es constata al Plànol d'ordenació del Sòl Rústic, (O.03) del Pla General aprovat inicialment que una part irrellevant dels sòls corresponents a la parcel·la objecte de l'al·legació es troben qualificats de rústic protegit en la categoria AIN-XT. Ha d'advertir-se que sòl protegit de la parcel·la objecte de l'al·legació, delimitat pel Pla General aprovat inicialment, representa un percentatge poc significatiu de la superfície d'aquesta. Així mateix, cal destacar que aquesta protecció s'estén no solament als sòls que formen part del domini públic hidràulic, sinó també als que conformen els tàlvegs del sistema hidràulic (Norma 7.3.5 del Pla General).
Doncs bé, els terrenys delimitats pel Pla General com AIN-XT, que afecten la parcel·la de l'al·legació tenen la finalitat de protegir els tàlvegs existents, les quals no formen part del DPH, sinó que es tracta de sòls de drenatge, de conformitat amb el que s'estableix en la circular informativa del Govern de les Illes Balears, Direcció General de Recursos Hídrics, de 24 de maig de 2017. Després la seva protecció és compatible amb l'ús de la parcel·la i no requereix de ser partionat.

En el nou Pla General i el POD ja no reconeixen com a sistema general els camps de golf d'iniciativa privada que sí que estaven reconeguts en el PGOU 1998; no obstant això, en la següent fase es reconeixeran com a "Zona de Regulació Especial d'Equipament Privat existent en sòl rústic". Els terrenys amb aquesta qualificació s'ajustaran quant al seu règim d'usos i condicions particulars d'edificació a les quals s'estableixen en la fitxa respectiva en l'Annex del POD i que assumeixen les que ja establia la fitxa específica en el PGOU 1998 o, en el seu cas, les derivades de Pla Especial específic aprovat. A més -per a evitar la seva transformació- no s'admetran noves segregacions en aquests terrenys.

Es comprova l'error de delimitació del Camp de golf assenyalat en l'al·legació, per la qual cosa s'haurà d'ajustar el bord nord d'aquesta delimitació en la documentació gràfica del Pla General.
Es proposa per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28345

Síntesi
Parcel·la situada en la carretera d'accés a la urbanització de Son Vida i rotonda de Son Quint de més de 15.000 m². L'al·legació sol·licita el manteniment de la zona com AT i parcel·lació limitada amb superfície mínima de 14.000 m². Així com l'eliminació AIN-XT.

Anàlisi
La qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl.
La parcel·la no es localitza en un assentament amb capacitat de ser reconegut com a nucli rústic per no complir els requisits de l'article 26 de la LUIB i el PTIM (Norma 25).

El Pla General ha optat per admetre exclusivament la implantació de nous habitatges unifamiliars en sòl rústic que siguin vinculades a explotacions agropecuàries; això, permet la preservació dels valors intrínsecs del sòl rural, evitant la seva desvirtuació amb la implantació indiscriminada d'edificacions residencials i, d'una altra part, permet enfortir la proposta de creació del Parc Agrari.

D'un altre costat, la possibilitat que, en una parcel·la es pugui autoritzar un habitatge vinculat, únicament pot justificar-se en parcel·les de gran grandària. Ha de tenir-se present que en l'actualitat totes les parcel·les agràries del municipi es troben a crono-distància inferior a 30 minuts del sòl urbà, cosa que significa que pot explicar-se amb una residència en el sòl urbà prop de l'explotació agrària. La possibilitat d'autoritzar habitatge de nova construcció en parcel·les de sòl rústic de superfície petita el que provoca és incentivar la compra de terrenys per a fins no agraris, provocant una alça dels preus dels terrenys de sòl rústic.

Les superfícies mínimes establertes en el POD han partit del PGOU 1998 que estableix una parcel·la mínima per a habitatge en la Subzona agrícola-ramadera de 10 hectàrea i de 20 hectàrees en Zona d'Interès Paisatgístic.
No obstant això, el POD procedeix a una harmonització de les diferents subcategories que en el planejament vigent integren el sòl rústic comú. La parcel·la de 14.000 metres és absolutament insuficient per a admetre un habitatge, perquè la condició de vinculació a l'activitat agrària no pot emplenar-se amb aquesta dimensió.

Amb l'establiment d'aquestes noves superfícies per a poder edificar un habitatge es responen a un dels greus problemes que ha tingut l'activitat agrària en el municipi com ha estat la pèrdua progressiva de sòl productiu rural per a per a la seva apropiació sistemàtica per a activitats alienes a l'activitat agropecuària: sigui finques per a destinar-les estades turístiques, autoritzacions d'interès general per a activitats industrials o per a equipaments.

D'una altra part, el POD reconeixerà com a sòl rústic comú en categoria d'Àrea de Transició als terrenys que així estiguin reconeguts (com a Àrea de Transició) en el PTIM, excepte quan tinguin característiques naturals o paisatgístiques per a ser proposats com a sòl rústic protegit pel planejament general.

Sobre l'afecció de la parcel·la per sòl rústic protegit AIN-XT. Quant a l'eliminació de les zones AIN-XT, es constata en el Plànol d'ordenació del Sòl Rústic, (O.03) del Pla General aprovat inicialment que en els sòls corresponents a la parcel·la objecte de l'al·legació es delimiten terrenys qualificats de rústic protegit en la categoria de AIN-XT. Cal destacar que aquesta protecció s'estén no solament als sòls que formen part del domini públic hidràulic (Torrent de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sant Magí), sinó també als que conformen els tàlvegs del sistema hidràulic (Norma 7.3.5 del Pla General). Ha d'advertir-se que sòl protegit de la parcel·la objecte de l'al·legació, delimitat pel Pla General aprovat inicialment, representa un percentatge poc significatiu de la superfície d'aquesta.
Quant al AIN del Torrent de Sant Magí, aquest afecta a l'àmbit occidental de la parcel·la. Es comprova que el referit torrent ha sofert una profunda modificació i alteració de la seva condició natural; ha estat reconduït, canalitzat, soterrat i s'han creat llacunes de retenció. No obstant això, la Direcció General de Recursos Hídrics reconeix la totalitat de la seva llera com a torrent, en conseqüència, formen part del Domini Públic Hidràulic segons el Text Refós de la Llei d'Aigües. Per això, aquests terrenys, es presumeixen que formaran part del DPH; no obstant això, als efectes, del nou planejament general s'integren el sòl rústic protegit (AINN-XT), perquè en aquest s'incorpora no sols el domini públic hidràulic sinó els terrenys confrontants (la zona de servitud de protecció i part de la zona de policia).

Sobre la base de l'exposat, es mantenen les qualificacions de sòl protegit que el Document aprovat Inicialment estableix en l'àmbit de la parcel·la objecte de l'al·legació l'afecció de la qual és mínima, amb la finalitat de protegir els torrents.
Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada, excepte en la zona de AT sense valors naturals o paisatgístics que es reconeixerà la categoria de sòl rústic comú-AT.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28359

Síntesi

L'al·legació sol·licita el manteniment de la zona com (Àrea de Transició) AT i la parcel·lació limitada i subsidiàriament es permeti i mantingui la parcel·la mínima (14.000 m²) del PGOU del 1998 en les quals s'han concedit llicències de construcció, amb la finalitat que no quedin en situació d'inadequació. Posa de manifest la improcedència d'incloure les limitacions de les APR, en el planejament i finalment, sobre la justificació de l'afecció de la parcel·la per sòl protegit (AIN-XT).

Anàlisi

- La qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. La parcel·la no es localitza en un assentament amb capacitat de ser reconegut com a nucli rústic per no complir els requisits de l'article 26 de la LUIB i el PTIM (Norma 25).

  El Pla General ha optat per admetre exclusivament la implantació de nous habitatges unifamiliars en sòl rústic que siguin vinculades a explotacions agropecuàries; això, permet la preservació dels valors intrínsecs del sòl rural, evitant la seva desvirtuació amb la implantació indiscriminada d'edificacions residencials i, d'una altra part, permet enfortir la proposta de creació del Parc Agrari.

  D'un altre costat, la possibilitat que, en una parcel·la es pugui autoritzar un habitatge vinculat, únicament pot justificar-se en parcel·les de gran grandària. Ha de tenir-se present que en l'actualitat totes les parcel·les agràries del municipi es troben a crono-distància inferior a 30 minuts del sòl urbà, cosa que significa que pot explicar-se amb una residència en el sòl urbà prop de l'explotació agrària. La possibilitat d'autoritzar habitatge de nova construcció en parcel·les de sòl rústic de superfície petita el que provoca és incentivar la compra de terrenys per a fins no agraris, provocant una alça dels preus dels terrenys de sòl rústic.

  Les superfícies mínimes establertes en el POD han partit del PGOU 1998 que estableix una parcel·la mínima per a habitatge en la Subzona agrícola-ramadera de 10 hectàrea i de 20 hectàrees en Zona d'Interès Paisatgístic.
  No obstant això, el POD procedeix a una harmonització de les diferents subcategories que en el planejament vigent integren el sòl rústic comú. La parcel·la de 14.000 metres és absolutament insuficient per a admetre un habitatge, perquè la condició de vinculació a l'activitat agrària no pot emplenar-se amb aquesta dimensió.

  Amb l'establiment d'aquestes noves superfícies per a poder edificar un habitatge es responen a un dels greus problemes que ha tingut l'activitat agrària en el municipi com ha estat la pèrdua progressiva de sòl productiu rural per a per a la seva apropiació sistemàtica per a activitats alienes a l'activitat agropecuària: sigui finques per a destinar-les estades turístiques, autoritzacions d'interès general per a activitats industrials o per a equipaments.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, el POD reconeixerà com a sòl rústic comú en categoria d'Àrea de Transició als terrenys que així estiguin reconeguts (com a Àrea de Transició) en el PTIM, excepte quan tinguin característiques naturals o paisatgístiques per a ser proposats com a sòl rústic protegit pel planejament general.

- Sobre la improcedència d'incloure les limitacions de les APR, en el planejament. Ha d'advertir-se que l'actual regulació de les APR que estableix el Decret llei 9/2020, de 25 de maig, té incidència en el planejament urbanístic del municipi de Palma. Per aquest motiu el Pla General no pot desconèixer la legalitat vigent. És, per això, que el Pla General no pot obviar la delimitació de les APR, ni les determinacions que sobre les mateixes estableix la legislació vigent, perquè seria una norma nul·la. Per aquestes raons es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.
- Sobre l'afecció de la parcel·la per sòl rústic protegit AIN-XT. Quant a l'eliminació de les zones AIN-XT, es constata en el Plànol d'ordenació del Sòl Rústic, (O.03) del Pla General aprovat inicialment que en els sòls corresponents a la parcel·la objecte de l'al·legació es delimiten terrenys qualificats de rústic protegit en la categoria AIN-XT. Cal destacar que aquesta protecció s'estén no solament als sòls que formen part del domini públic hidràulic (Torrent de Sant Magí), sinó també als que conformen els tàlvegs del sistema hidràulic (Norma 7.3.5 del Pla General). Ha d'advertir-se que sòl protegit de la parcel·la objecte de l'al·legació, delimitat pel Pla General aprovat inicialment, representa un percentatge poc significatiu de la superfície de la mateixa

  Quant al Torrent Sant Magí, que afecta àmbit septentrional de la parcel·la, es comprova que aquest ha sofert una profunda modificació i alteració de la seva condició natural; ha estat reconduït, canalitzat, soterrat i s'han creat llacunes de retenció. No obstant això, la Direcció General de Recursos Hídrics reconeix la totalitat de la seva llera com a torrent, en conseqüència, formen part del Domini Públic Hidràulic segons el Text Refós de la Llei d'Aigües. Per això, aquests terrenys, es presumeixen que formaran part del DPH; no obstant això, als efectes, del nou planejament general s'integren el sòl rústic protegit (AINN-XT), perquè en aquest s'incorpora no sols el domini públic hidràulic sinó els terrenys confrontants (la zona de servitud de protecció i part de la zona de policia).

  D'una altra part, els terrenys delimitats pel Pla General com AIN-XT, també té la finalitat de protegir els tàlvegs, les quals no formen part del DPH, sinó que es tracta de sòls de drenatge, de conformitat amb el que s'estableix en la circular informativa del Govern de les Illes Balears, Direcció General de Recursos Hídrics, de 24 de maig de 2017. Després la seva protecció és compatible amb l'ús de la parcel·la i no requereix de ser partionat.

  Sobre la base de l'exposat, es mantenen les qualificacions de sòl protegit que el Document aprovat Inicialment estableix en l'àmbit de la parcel·la objecte de l'al·legació l'afecció de la qual és mínima, amb la finalitat de protegir els torrents i tàlvegs. Aquesta protecció no impedeix la continuïtat de l'habitatge unifamiliar, si aquesta ha estat legalment implantada en la parcel·la. Per aquestes raons es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació.

  Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28483

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la classificació de sòl atorgada (sòl rústic protegit) en el Nou Pla General a uns terrenys localitzats a l'entorn del Monestir de la Real. Se sol·licita que es classifiquin com a sòl urbanitzable. S'argumenta la vocació urbana de les parcel·les per la seva localització argumentant la consideració de les mateixes en el PTIM com a Àrea de Transició de Creixement. S'argumenta segons la Modificació 2 del PTIM, s'ha de desenvolupar un Pla Especial per a aquest entorn, en el qual els terrenys quedarien integrats en una zona d'equipaments urbans. Es manifesta que no s'estan complint les directrius del PTIM al no elaborar-se l'esmentat Pla Especial. S'argumenta arbitrarietat en la integració dels sòls en la categoria ZIP (Zona d'Interès Paisatgístic). S'argumenta que els terrenys no s'inclouen a l'entorn de protecció del BIC Monestir de la Real. Se sol·licita justificació per a la classificació atorgada als terrenys pel Nou Pla General. Se sol·licita per tot això una ordenació detallada dels terrenys en la qual es compatibilitzi la protecció dels mateixos amb el seu desenvolupament urbanístic.

Anàlisi:
Quant a la consideració dels sòls objecte d'al·legació adscrits a la categoria de sòl rústic ZIP Monestir La Real, el nou Pla General de Palma no fa ús en aquest entorn de la capacitat de creixement conferida pel PTIM a través de les AT-C en determinats escenaris territorials com el cas present. La decisió de mantenir la classificació de sòl rústic en l'àmbit localitzat entre el torrent de la Riera i l'entorn del Monestir de la Real, adjacent a la carretera de Establiments contribueix decisivament a la configuració del Corredor Ambiental associat al torrent, al manteniment de l'activitat agrícola existent, i a la preservació paisatgística de l'entorn del Monestir. Deu per tant mantenir-se la categoria de sòl rústic establerta en el Pla General per a aquest entorn. En relació a l'incompliment de les directrius establertes en el PTIM, la motivació per a la classificació establerta resideix precisament en el propi PTIM (que inclou els mateixos en una àrea de protecció paisatgística). D'un altre costat, ha de manifestar-se que poden admetre's amb la categoria de sòl establerta en el Nou Pla, activitats i actuacions d'iniciativa privada prèvia sol·licitud justificada, en aplicació de la matriu d'usos establerta per a aquesta categoria de sòl (i que es consideren equipaments), sense que hagi de desenvolupar-se el Pla Especial referit en l'al·legació i permetent-se en aquest sentit la implantació d'equipaments en l'àmbit. Es proposa desestimar l'al·legació per no ser necessària una ordenació detallada de l'àmbit ni una reconsideració de la seva classificació urbanística.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28508

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la proposta establerta per a la mobilitat en Establiments com a alternativa a la carretera d'Esporles, especialment amb la connexió directa amb la Ma. 1042 seguint la traça dels actuals Camí del Font del Vidre, Camí de Sarrià, Camí del Campanar i Carrer del Pou Comú.

Anàlisi:
El Pla General, en base un estudi d'alternatives tècniques de cerca d'una solució segura del trànsit per als vianants en Establiments, reflecteix en els seus plans d'ordenació del POD, una nova reserva de viari en l'antic traçat del tramvia i manté les noves alineacions en carreta de Esporles establertes ja en el PGOU de 1985, que permetrien, sobre la base d'aquestes expropiacions, un desdoblament del trànsit rodat en part del tram més afectat pel catàleg de Son Berga i una ampliació de la carretera en la resta del viari fins a la creu de terme, podent establir voreres al carrer Major i salvar les corbes de Son Berga de manera més segura. En la memòria justificativa de l'aprovació inicial del Pla General, es recull una altra possible alternativa a valorar i estudiar tècnicament en profunditat, però que no s'arriba a reflectir en els plans d'ordenació. Es tracta d'una alternativa de desdoblegar el trànsit pel camí de la Font des vidre, camí de Sarrià, Camí d'en campaner i carrer Pou comú, deixant la carretera d'Esporles, des de la creu de terme fins és Muntant, d'un solo sentit de circulació en direcció nord permetent establir voreres per a vianants en el carril de vehicles que se suprimiria. Aquesta proposta només va ser esbossada en la memòria justificativa i ha estat analitzada posteriorment en profunditat i s'han estudiat més detalladament que es requeriria per a implementar aquesta proposta, concloent que seria necessari establir expropiacions d'edificacions completes, ampliar tot el camí fins a una amplària de com mínim 8 metres i el impacte de la proposta suposaria traslladar a una zona calmada, un trànsit de pas impropi del lloc i un increment dels recorreguts amb cotxe per a sortir de la barriada que suposen un increment d'emissions contraproduent. Per això, es descartarà en la següent fase aquesta proposta i desapareixerà de la memòria justificativa.
S'accepta la conclusió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28533

Síntesi.
L'al·legació manifesta el seu desacord amb l'ordenació establerta pel Pla General en el sector al SUB 59-01, en relació als següents aspectes:

1. No està d'acord amb la nova delimitació que exclou els sòls situats en la Zona de Flux Preferent.
2. Sol·licita mantenir la delimitació original del SUNP establerta en el Pla General vigent.
3. Manifesta el seu rebuig a la instrumentació urbanística establerta per al Sistema General d'espais lliures inclòs en l'Àrea de Repartiment AR SUB-11.
4. Expressa els seus dubtes sobre les determinacions vinculants per a l'ordenació detallada establertes en la Fitxa de Planejament i Gestió.
5. Considera que existeixen deficiències en la Memòria de Viabilitat Econòmica del Pla General que és necessari resoldre.
6. Sol·licita una nova aprovació inicial del Pla General que contempli les qüestions plantejades en l'al·legació en relació amb l'ordenació del SUB 59-01

Anàlisi
1.- Justificació de la solució contemplada en el nou Pla General per al sector SUB 59-01 Son Ametler.
L'àmbit del SUNP 59-01 Son Ametler compta amb aprovació del PAU (i Pla Parcial) 23-12-2004. No obstant això (encara que es va constituir la seva Junta de Compensació en 2007; i amb modificació d'estatuts l'any 2020) la gestió urbanística no ha culminat (no es va aprovar el seu projecte de compensació) i les obres d'urbanització no s'han executat.
L'ordenació detallada aprovada incorpora una bona part de les parcel·les edificables a la zona de flux preferent (ZFP) del Torrent Gros, per la qual cosa és una ordenació impossible d'executar. L'àmbit compta amb una forta afecció de la Zona de Flux Preferent: 4,6 ha del total 7,2 Ha (63,5%).
Com ja hem comentat, el sector malgrat tenir ordenació detallada des de fa més de 18 anys no ha iniciat la seva urbanització. Especialment, per no comptar amb l'autorització de la DGRRHH per la seva incidència en la ZFP. Per tant, l'ordenació prevista al PAU i Pla Parcial de 2004 és d'impossible execució.
D'una altra part, l'acord de ple de l'Ajuntament de Palma de 26-11-2020 declara que el SUNP 50-01 Son Ametler, a conseqüència de l'entrada en vigor de l'article 3 del DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori d'Illes Balears, va passar a classificar-se automàticament com a sòl rústic comú i es va acordar posar fi a la tramitació de la Modificació del Pla Parcial.
Amb independència del recurs plantejat, és clar que no ha resultat patrimonialitzat l'aprofitament atribuït pel PGOU 1998 i el PAU de desenvolupament, es procedeix a realitzar una profunda reordenació per a evitar els riscos d'inundabilitat i fer viable a l'àmbit. Això farà necessari, elaborar un nou Pla Parcial quedant desplaçat l'aprovat el 23-12-2004 (igual que el PAU).
En la proposta alternativa que fa revisió, el Sector queda ara reduït a una superfície de 26.304 m² que és la part no afectada per la ZFP. Se li atribueix una densitat de 50 habitatges/ha; amb una edificabilitat total de 13.674 m², representant un índex de 0,52 m2c/m2s. Aquesta edificabilitat és congruent amb les capacitats del sector. L'atribució d'una major edificabilitat exigiria d'unes altures superiors a les 7 plantes i en l'àmbit existeix una limitació d'altura màxima que prové de les servituds vinculades a la legislació aeroportuària.
Es proposa que els terrenys de la ZFP s'incorporin com a sistema general d'espais lliures, si bé, adscrits al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable pròxims. Els terrenys de la ZFP es localitzen en una posició que poden ser servir com a parc públic i contribueixen a configurar el corredor ambiental del Torrent Gros des d'una seqüència de parcs públics.

892

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2. Justificació de l'ordenació urbanística de la zona de flux preferent com a Sistemes Generals d'Espais Lliures.

L'accelerat procés d'urbanització esdevingut a Espanya en les últimes dècades ha ocasionat importants problemes ambientals, especialment aguts en matèria de funcionament del cicle natural de l'aigua, que s'ha vist profundament alterat. Les taxes d'impermeabilització subseqüents al model d'urbanització que ha dominat la producció de ciutat, han esdevingut la necessitat d'escometre, recurrentment, accions reguladores del règim hídric a fi de temperar, mitigar o evitar els perills d'avingudes causats per les disfuncions situacionals de nuclis de població, desfigurant la morfologia dels lleres fluvials i les seves planes d'inundació que, en no pocs casos, s'han vist colonitzades per activitats urbanes. Invertir aquest protocol operacional resulta peremptori i, per a això, es requereix reformular el planejament urbanístic vigent expressiu, majoritàriament, de l'alè expansiu injectat per l'última bombolla immobiliària.

Afortunadament, enfront d'aquesta actitud en certa manera displicent amb els lleres fluvials i els seus espais funcionalment associats, en l'actualitat es constata una major consciència sobre la necessitat d'incorporar el risc d'inundació en els diferents àmbits de la planificació (hidrològica, urbanística, territorial, protecció civil, infraestructures, etc.) amb la finalitat de restar agressivitat mediambiental a les noves solucions a preveure, en assumir que «les àrees fluvials sempre estan compostes per la unió entre dos àmbits, l'aquàtic i el terrestre, i és precisament aquesta interrelació el que les converteix en ecosistemes singulars. D'aquí ve que la seva ordenació hagi d'atendre aquest nexe relacional indissoluble. Referent a això, el Preàmbul del Decret 903/2010, de 9 de juliol, d'avaluació i gestió de riscos d'inundació, afirma que l'enfocament tradicional per a lluitar contra els efectes de les inundacions ha consistit a plantejar i executar solucions estructurals, com la construcció de preses, canalitzacions i dics de protecció. Aquesta estratègia s'ha revelat en determinats casos insuficient, per la qual cosa ha estat complementada, en les últimes dècades, amb actuacions no estructurals, entre les quals destaca l'adopció de mesures d'ordenació del territori destinades a atenuar les possibles conseqüències de les inundacions. Aquest tipus d'actuacions són menys costoses econòmicament i alhora menys agressives mediambientalment.

Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Es tracta, en definitiva, de reconèixer que «les formes dels elements naturals poden contribuir tant o més decisivament que les formes de l'edificació i de la urbanització, a conferir ordre i fer intel·ligibles els nous territoris urbans». D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-lo d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial. Actuant sota aquests principis s'estarà en condicions d'adoptar una estratègia d'ordenació on sigui plausible comprovar que la ciutat canvia, es transforma i renova, mentre l'essència del territori roman. Aquesta, en definitiva, és una de les claus que fonamenten la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.

Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri s'ha sustentat a classificar, amb caràcter general, com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent. No obstant això, en el cas del sector de Son Ametler -atesa la delimitació establerta en el Pla General vigent i els antecedents urbanístics exposats en l'al·legació- s'ha optat per incloure-la en una Àrea de repartiment del Sòl Urbanitzable com a Sistema General d'Espais Lliures amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic Fluvial del Torrent Gros i, a més, atorgar-li un nivell d'aprofitaments urbanístics que tractin de mitigar la pèrdua causada, en primera instància, per la reducció superficial del Sector contemplada en el Pla General. Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en què, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic, la zona de flux preferent és aquella

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones.

Per tant, com s'expressa en el següent apartat 3, les persones titulars de terrenys de l'actual Junta de Compensació del Sector Son Ametler tindrà drets d'aprofitament a materialitzar en l'àmbit del nou sector reordenat i, també, drets d'aprofitaments patrimonialitzables en altres sectors que tenen excés d'aprofitaments (respecte al mitjà) pertanyents a la mateixa àrea de repartiment en què s'inclouen els terrenys de sistema general a ZFP (que abans estaven en el propi sector).

Aquesta solució permet millorar l'actual situació de sòl rústic comú que ha estat declarada per l'acord plenari de 2020. Fins i tot sense aquesta declaració, la delimitació del sector del SUNP i les determinacions del PAU de 2004 són d'impossible manteniment en el nou marc de la revisió del Pla General.

3. Sobre els aprofitaments urbanístics dels Sistemes Generals adscrits.

Si, sobre la base de l'exposat, cal concloure que l'estratègia d'ordenació més encertada en termes de sostenibilitat implica qualificar els sòls de la zona de flux preferent de Son Ametler com a Sistema General d'Espais Lliures, i que la densitat i edificabilitat atorgades al SUB 59-01 són idònies i congruents amb el context urbà, la seva inclusió i/o adscripció a aquest sector hagués provocat un descens molt pronunciat dels aprofitaments subjectius causant, amb total seguretat, la inviabilitat econòmica de l'actuació. L'opció d'incrementar la densitat i l'edificabilitat està fora de tota consideració donat l'enorme impacte que es causaria en l'espai urbà adjacent -barriada del Viver- caracteritzat per una densitat mitjana/baixa i una presència molt majoritària d'habitatges unifamiliars, especialment en la vora de contacte amb el sector. Per això, al SUB 59-01 només cal adscriure una part del Sistema General localitzat a la ZFP, el SGEL/PJ-P 59-03-P, amb una superfície de 6.576 m²

La inclusió de la resta del Sistema General de la ZFP, el SGGEL/PJ-P 59-01, en l'Àrea de Repartiment (AR SUB-11) -en la qual també es troben inclosos els sectors SUB 58-01 i SUB 58-02- significa que els aprofitaments subjectius dels propietaris d'aquest sistema general (el 85% de l'aprofitament mitjà del AR SUB-11) hauran de materialitzar-se en aquests sectors integrant-se en les preceptives Juntes de Compensació per a procedir, per tant, a l'equidistribució de càrregues i beneficis en compliment dels deures urbanístics a exercitar pels propietaris del sòl urbanitzable en desenvolupament de la LUIB. Aquesta és la solució més assenyada i la que millor respon als interessos dels al·legants que, d'aquesta manera, afegiran als aprofitaments subjectius propis del sector i del seu sistema general adscrit, els corresponents al Sistema General adscrit als sectors SUB 58-01 i 58-02 en que hauran de materialitzar-los, si s'adhereixen al desenvolupament, integrant-se a la Junta de Compensació.

4. Sobre l'ordenació orientativa del Sector SUB 59-01.

Les determinacions estructurals que estableix el Pla General per als terrenys incorporats en la nova delimitació del sector SUB 59-01 són el resultat d'un estudi de possibilitats d'ordenació detallada en funció dels diversos condicionants que concorren en els terrenys i tenint present la seva relació amb la resta de l'estructura general. Això, ha permès deduir unes determinacions estructurals, identificar els objectius que ha de materialitzar el futur Pla Parcial i establir criteris que ha de respectar i desenvolupar per aquest instrument derivat.

En efecte, les ordenacions orientatives realitzades durant la fase d'elaboració del document complet del Pla General han permès:

1. Identificar determinacions gràfiques vinculants que garanteixin el correcte encaix i vertebració de cadascun dels sectors en l'estructura general.
2. Expressar territorialment els objectius d'ordenació a desenvolupar (model de colonització territorial, viaris intermedis que garanteixin l'articulació amb el context

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

urbà, localització recomanada de reserves dotacionals i espais lliures, creació de centralitats locals, caracterització tipus-morfològica del teixit residencial, etc.).

3. Deduir els paràmetres quantitatius (densitats, edificabilitats, usos detallats, proporció d'habitatge protegit, reserves dotacionals) a establir en els diferents sectors de sòl urbanitzable.
   Aquesta metodologia permet que els Plans Parcials puguin desenvolupar les funcions establertes en l'article 43 de la LUIB, desenvolupant els criteris i determinacions estructurals establertes pel Pla General.

5. Sobre les deficiències de la Memòria de Viabilitat Econòmica.
Es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.
En aquest sentit, s'ha detectat que en l'Estudi de Viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.
Quant als costos d'execució de les obres d'urbanització interiors empleats per a determinar les despeses de producció que comporta l'actuació cal aclarir que són el resultat d'aplicar a les superfícies estimades d'espais lliures i viàries que resulten de la fitxa urbanística. De la suma de tots dos conceptes resulta els costos d'urbanització interiors. Sobre la base de l'exposat queda justificada la procedència de les dades dels costos d'execució d'obres d'urbanització interiors. S'indica en l'al·legació que aquesta quantitat difereix de l'empleada en l'Estudi Econòmic Financer. Ha d'advertir-se que no són quantitats contradictòries, sinó que obeeixen al grau de concreció que es pot aconseguir en funció del detall de l'ordenació proposada. En tot cas, en la següent fase del Document s'adoptarà tant en l'Estudi Econòmic Financer com en la Memòria de Viabilitat la mateixa quantia per a determinar els costos d'urbanització de la present actuació.
Com s'ha exposat, en relació amb els honoraris tècnics corresponent al projecte de reparcel·lació, es constata un error material que serà esmenat en la següent fase. D'una altra part, ha d'aclarir-se que els honoraris corresponents al projecte i direcció de l'obra d'urbanització, no s'han contemplat per estar inclosos en els costos indirectes, emprats per a precisar els costos unitaris mitjans teòrics utilitzats per a en l'execució de vials i zones verdes, com es posa de manifest en la memòria de l'Estudi Econòmic i Financer (pàgina 15 i pàgina 16).
Les despeses de notaria, registre, despeses financeres i altres despeses, responen als percentatges dels costos totals fins a la venda dels solars que l'Ajuntament de Palma utilitza com a referència a l'hora de realitzar una valoració d'un immoble. Cal destacar que les despeses teòriques notarials suposen un 1% sobre el Vs (Valor dels solars), idèntic referència s'utilitza per a les despeses teòriques registrals; les despeses teòriques financeres es calculen en funció del PAC (Preu d'Execució de Contracta), i altres despeses (comercialització, gestió i administració) suposen un 6% del Vs.
Per això, es procedirà a millorar la Memòria de Viabilitat Econòmica en el sentit expressat.
6. Sobre la necessitat d'una nova aprovació inicial.
L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística no exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç).
En efecte, segons regula l'apartat 4 de l'article 55 de la LUIB a la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials.
Per tant, una vegada conclogui l'actual període d'exposició pública i s'hagin emès els informes preceptius, es procedirà a incorporar les modificacions que resultin necessàries en la següent fase del Pla General i, en el seu cas, se sotmetrà a una nova informació pública sempre que aquestes alteracions fossin substancials. Tot això, donant compliment expresso i íntegre a aquesta disposició legal.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28625

Síntesi.
L'al·legació manifesta el seu desacord amb l'ordenació establerta pel Pla General en el sector al SUB 59-01, en relació als següents aspectes:

1. No està d'acord amb la nova delimitació que exclou els sòls situats en la Zona de Flux Preferent.
2. Sol·licita mantenir la delimitació original del SUNP establerta en el Pla General vigent.
3. Manifesta el seu rebuig a la instrumentació urbanística establerta per al Sistema General d'espais lliures inclòs en l'Àrea de Repartiment AR SUB-11.
4. Expressa els seus dubtes sobre les determinacions vinculants per a l'ordenació detallada establertes en la Fitxa de Planejament i Gestió.
5. Considera que existeixen deficiències en la Memòria de Viabilitat Econòmica del Pla General que és necessari resoldre.
6. Sol·licita una nova aprovació inicial del Pla General que contempli les qüestions plantejades en l'al·legació en relació amb l'ordenació del SUB 59-01

Anàlisi
1.- Justificació de la solució contemplada en el nou Pla General per al sector SUB 59-01 Son Ametler.
L'àmbit del SUNP 59-01 Son Ametler compta amb aprovació del PAU (i Pla Parcial) 23-12-2004. No obstant això (encara que es va constituir la seva Junta de Compensació en 2007; i amb modificació d'estatuts l'any 2020) la gestió urbanística no ha culminat (no es va aprovar el seu projecte de compensació) i les obres d'urbanització no s'han executat.
L'ordenació detallada aprovada incorpora una bona part de les parcel·les edificables a la zona de flux preferent (ZFP) del Torrent Gros, per la qual cosa és una ordenació impossible d'executar. L'àmbit compta amb una forta afecció de la Zona de Flux Preferent: 4,6 ha del total 7,2 Ha (63,5%).
Com ja hem comentat, el sector malgrat tenir ordenació detallada des de fa més de 18 anys no ha iniciat la seva urbanització. Especialment, per no comptar amb l'autorització de la DGRRHH per la seva incidència en la ZFP. Per tant, l'ordenació prevista al PAU i Pla Parcial de 2004 és d'impossible execució.
D'una altra part, l'acord de ple de l'Ajuntament de Palma de 26-11-2020 declara que el SUNP 50-01 Son Ametler, a conseqüència de l'entrada en vigor de l'article 3 del DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori d'Illes Balears, va passar a classificar-se automàticament com a sòl rústic comú i es va acordar posar fi a la tramitació de la Modificació del Pla Parcial.
Amb independència del recurs plantejat, és clar que no ha resultat patrimonialitzat l'aprofitament atribuït pel PGOU 1998 i el PAU de desenvolupament, es procedeix a realitzar una profunda reordenació per a evitar els riscos d'inundabilitat i fer viable a l'àmbit. Això farà necessari, elaborar un nou Pla Parcial quedant desplaçat l'aprovat el 23-12-2004 (igual que el PAU).
En la proposta alternativa que fa revisió, el Sector queda ara reduït a una superfície de 26.304 m² que és la part no afectada per la ZFP. Se li atribueix una densitat de 50 habitatges/ha; amb una edificabilitat total de 13.674 m², representant un índex de 0,52 m2c/m2s. Aquesta edificabilitat és congruent amb les capacitats del sector. L'atribució d'una major edificabilitat exigiria d'unes altures superiors a les 7 plantes i en l'àmbit existeix una limitació d'altura màxima que prové de les servituds vinculades a la legislació aeroportuària.
Es proposa que els terrenys de la ZFP s'incorporin com a sistema general d'espais lliures, si bé, adscrits al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable pròxims. Els terrenys de la ZFP es localitzen en una posició que poden ser servir com a parc públic i contribueixen a configurar el corredor ambiental del Torrent Gros des d'una seqüència de parcs públics.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2. Justificació de l'ordenació urbanística de la zona de flux preferent com a Sistemes Generals d'Espais Lliures.

L'accelerat procés d'urbanització esdevingut a Espanya en les últimes dècades ha ocasionat importants problemes ambientals, especialment aguts en matèria de funcionament del cicle natural de l'aigua, que s'ha vist profundament alterat. Les taxes d'impermeabilització subseqüents al model d'urbanització que ha dominat la producció de ciutat, han esdevingut la necessitat d'escometre, recurrentment, accions reguladores del règim hídric a fi de temperar, mitigar o evitar els perills d'avingudes causats per les disfuncions situacionals de nuclis de població, desfigurant la morfologia dels lleres fluvials i les seves planes d'inundació que, en no pocs casos, s'han vist colonitzades per activitats urbanes. Invertir aquest protocol operacional resulta peremptori i, per a això, es requereix reformular el planejament urbanístic vigent expressiu, majoritàriament, de l'alè expansiu injectat per l'última bombolla immobiliària.

Afortunadament, enfront d'aquesta actitud en certa manera displicent amb els lleres fluvials i els seus espais funcionalment associats, en l'actualitat es constata una major consciència sobre la necessitat d'incorporar el risc d'inundació en els diferents àmbits de la planificació (hidrològica, urbanística, territorial, protecció civil, infraestructures, etc.) amb la finalitat de restar agressivitat mediambiental a les noves solucions a preveure, en assumir que «les àrees fluvials sempre estan compostes per la unió entre dos àmbits, l'aquàtic i el terrestre, i és precisament aquesta interrelació el que les converteix en ecosistemes singulars. D'aquí ve que la seva ordenació hagi d'atendre aquest nexe relacional indissoluble. Referent a això, el Preàmbul del Decret 903/2010, de 9 de juliol, d'avaluació i gestió de riscos d'inundació, afirma que l'enfocament tradicional per a lluitar contra els efectes de les inundacions ha consistit a plantejar i executar solucions estructurals, com la construcció de preses, canalitzacions i dics de protecció. Aquesta estratègia s'ha revelat en determinats casos insuficient, per la qual cosa ha estat complementada, en les últimes dècades, amb actuacions no estructurals, entre les quals destaca l'adopció de mesures d'ordenació del territori destinades a atenuar les possibles conseqüències de les inundacions. Aquest tipus d'actuacions són menys costoses econòmicament i alhora menys agressives mediambientalment.

Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Es tracta, en definitiva, de reconèixer que «les formes dels elements naturals poden contribuir tant o més decisivament que les formes de l'edificació i de la urbanització, a conferir ordre i fer intel·ligibles els nous territoris urbans». D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-lo d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial. Actuant sota aquests principis s'estarà en condicions d'adoptar una estratègia d'ordenació on sigui plausible comprovar que la ciutat canvia, es transforma i renova, mentre l'essència del territori roman. Aquesta, en definitiva, és una de les claus que fonamenten la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.

Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri s'ha sustentat a classificar, amb caràcter general, com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent. No obstant això, en el cas del sector de Son Ametler -atesa la delimitació establerta en el Pla General vigent i els antecedents urbanístics exposats en l'al·legació- s'ha optat per incloure-la en una Àrea de repartiment del Sòl Urbanitzable com a Sistema General d'Espais Lliures amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic Fluvial del Torrent Gros i, a més, atorgar-li un nivell d'aprofitaments urbanístics que tractin de mitigar la pèrdua causada, en primera instància, per la reducció superficial del Sector contemplada en el Pla General. Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en què, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic, la zona de flux preferent és aquella

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones.

Per tant, com s'expressa en el següent apartat 3, les persones titulars de terrenys de l'actual Junta de Compensació del Sector Son Ametler tindrà drets d'aprofitament a materialitzar en l'àmbit del nou sector reordenat i, també, drets d'aprofitaments patrimonialitzables en altres sectors que tenen excés d'aprofitaments (respecte al mitjà) pertanyents a la mateixa àrea de repartiment en què s'inclouen els terrenys de sistema general a ZFP (que abans estaven en el propi sector).

Aquesta solució permet millorar l'actual situació de sòl rústic comú que ha estat declarada per l'acord plenari de 2020. Fins i tot sense aquesta declaració, la delimitació del sector del SUNP i les determinacions del PAU de 2004 són d'impossible manteniment en el nou marc de la revisió del Pla General.

3. Sobre els aprofitaments urbanístics dels Sistemes Generals adscrits.

Si, sobre la base de l'exposat, cal concloure que l'estratègia d'ordenació més encertada en termes de sostenibilitat implica qualificar els sòls de la zona de flux preferent de Son Ametler com a Sistema General d'Espais Lliures, i que la densitat i edificabilitat atorgades al SUB 59-01 són idònies i congruents amb el context urbà, la seva inclusió i/o adscripció a aquest sector hagués provocat un descens molt pronunciat dels aprofitaments subjectius causant, amb total seguretat, la inviabilitat econòmica de l'actuació. L'opció d'incrementar la densitat i l'edificabilitat està fora de tota consideració donat l'enorme impacte que es causaria en l'espai urbà adjacent -barriada del Viver- caracteritzat per una densitat mitjana/baixa i una presència molt majoritària d'habitatges unifamiliars, especialment en la vora de contacte amb el sector. Per això, al SUB 59-01 només cal adscriure una part del Sistema General localitzat a la ZFP, el SGEL/PJ-P 59-03-P, amb una superfície de 6.576 m²

La inclusió de la resta del Sistema General de la ZFP, el SGGEL/PJ-P 59-01, en l'Àrea de Repartiment (AR SUB-11) -en la qual també es troben inclosos els sectors SUB 58-01 i SUB 58-02- significa que els aprofitaments subjectius dels propietaris d'aquest sistema general (el 85% de l'aprofitament mitjà del AR SUB-11) hauran de materialitzar-se en aquests sectors integrant-se en les preceptives Juntes de Compensació per a procedir, per tant, a l'equidistribució de càrregues i beneficis en compliment dels deures urbanístics a exercitar pels propietaris del sòl urbanitzable en desenvolupament de la LUIB. Aquesta és la solució més assenyada i la que millor respon als interessos dels al·legants que, d'aquesta manera, afegiran als aprofitaments subjectius propis del sector i del seu sistema general adscrit, els corresponents al Sistema General adscrit als sectors SUB 58-01 i 58-02 en que hauran de materialitzar-los, si s'adhereixen al desenvolupament, integrant-se a la Junta de Compensació.

4. Sobre l'ordenació orientativa del Sector SUB 59-01.

Les determinacions estructurals que estableix el Pla General per als terrenys incorporats en la nova delimitació del sector SUB 59-01 són el resultat d'un estudi de possibilitats d'ordenació detallada en funció dels diversos condicionants que concorren en els terrenys i tenint present la seva relació amb la resta de l'estructura general. Això, ha permès deduir unes determinacions estructurals, identificar els objectius que ha de materialitzar el futur Pla Parcial i establir criteris que ha de respectar i desenvolupar per aquest instrument derivat.

En efecte, les ordenacions orientatives realitzades durant la fase d'elaboració del document complet del Pla General han permès:

1. Identificar determinacions gràfiques vinculants que garanteixin el correcte encaix i vertebració de cadascun dels sectors en l'estructura general.
2. Expressar territorialment els objectius d'ordenació a desenvolupar (model de colonització territorial, viaris intermedis que garanteixin l'articulació amb el context

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

urbà, localització recomanada de reserves dotacionals i espais lliures, creació de centralitats locals, caracterització tipus-morfològica del teixit residencial, etc.).

3. Deduir els paràmetres quantitatius (densitats, edificabilitats, usos detallats, proporció d'habitatge protegit, reserves dotacionals) a establir en els diferents sectors de sòl urbanitzable.
   Aquesta metodologia permet que els Plans Parcials puguin desenvolupar les funcions establertes en l'article 43 de la LUIB, desenvolupant els criteris i determinacions estructurals establertes pel Pla General.

5. Sobre les deficiències de la Memòria de Viabilitat Econòmica.
Es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.
En aquest sentit, s'ha detectat que en l'Estudi de Viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.
Quant als costos d'execució de les obres d'urbanització interiors empleats per a determinar les despeses de producció que comporta l'actuació cal aclarir que són el resultat d'aplicar a les superfícies estimades d'espais lliures i viàries que resulten de la fitxa urbanística. De la suma de tots dos conceptes resulta els costos d'urbanització interiors. Sobre la base de l'exposat queda justificada la procedència de les dades dels costos d'execució d'obres d'urbanització interiors. S'indica en l'al·legació que aquesta quantitat difereix de l'empleada en l'Estudi Econòmic Financer. Ha d'advertir-se que no són quantitats contradictòries, sinó que obeeixen al grau de concreció que es pot aconseguir en funció del detall de l'ordenació proposada. En tot cas, en la següent fase del Document s'adoptarà tant en l'Estudi Econòmic Financer com en la Memòria de Viabilitat la mateixa quantia per a determinar els costos d'urbanització de la present actuació.
Com s'ha exposat, en relació amb els honoraris tècnics corresponent al projecte de reparcel·lació, es constata un error material que serà esmenat en la següent fase. D'una altra part, ha d'aclarir-se que els honoraris corresponents al projecte i direcció de l'obra d'urbanització, no s'han contemplat per estar inclosos en els costos indirectes, emprats per a precisar els costos unitaris mitjans teòrics utilitzats per a en l'execució de vials i zones verdes, com es posa de manifest en la memòria de l'Estudi Econòmic i Financer (pàgina 15 i pàgina 16).
Les despeses de notaria, registre, despeses financeres i altres despeses, responen als percentatges dels costos totals fins a la venda dels solars que l'Ajuntament de Palma utilitza com a referència a l'hora de realitzar una valoració d'un immoble. Cal destacar que les despeses teòriques notarials suposen un 1% sobre el Vs (Valor dels solars), idèntic referència s'utilitza per a les despeses teòriques registrals; les despeses teòriques financeres es calculen en funció del PAC (Preu d'Execució de Contracta), i altres despeses (comercialització, gestió i administració) suposen un 6% del Vs.
Per això, es procedirà a millorar la Memòria de Viabilitat Econòmica en el sentit expressat.
6. Sobre la necessitat d'una nova aprovació inicial.
L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

La LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística no exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç).
En efecte, segons regula l'apartat 4 de l'article 55 de la LUIB a la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials.
Per tant, una vegada conclogui l'actual període d'exposició pública i s'hagin emès els informes preceptius, es procedirà a incorporar les modificacions que resultin necessàries en la següent fase del Pla General i, en el seu cas, se sotmetrà a una nova informació pública sempre que aquestes alteracions fossin substancials. Tot això, donant compliment expresso i íntegre a aquesta disposició legal.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28764

Síntesi.
Sol·licita incloure uns terrenys localitzats en la zona de flux preferent del Torrent Gros i en l'AT-H del PTIM dins del sector SUB 58-01 Son Cladera nord.

Anàlisi.
Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. D'aquesta manera, s'ajuda decisivament a revertir la concepció residual que ha tingut el sistema ambiental en la història de la planificació urbanística de les nostres ciutats, dotant-lo d'un rol destacat en la definició estructural del model urbà-territorial. Actuant sota aquests principis s'estarà en condicions d'adoptar una estratègia d'ordenació on sigui possible comprovar que la ciutat canvia, es transforma i renova, mentre l'essència del territori roman. Aquesta, en definitiva, és una de les claus en la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.

Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri ha sigut a classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent (llevat que ja estigueren incorporades pel PGOU anterior en sectors de desenvolupament, i en aquest cas, es qualifiquen de sistema general d'espais lliures). La qualificació de sistema general d'espais lliures pot, també, atribuir-se en terrenys de sòl rústic, quan la zona de flux preferent es localitza en posició adequada (per a assegurar l'accessibilitat) per a conformar parcs fluvials. En el cas del Torrent Gros, s'ha qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures part de la zona de flux preferent amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic fluvial la superfície del qual ha de ser obtinguda per expropiació. Per a fer viable a efectes econòmics aquesta proposta el Sistema General s'ha restringit a una franja de 30 metres de latitud a partir de la línia de domini públic hidràulic.

La parcel·la en qüestió es troba inclosa, en part, al Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P/58-06 pertanyent al Parc Fluvial del Torrent Gros element determinant de la Infraestructura Verda proposta en el Pla General. La resta de la parcel·la, que es troba inclosa en la zona de flux preferent, ha quedat classificada com a sòl rústic protegit.
Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en les següents raons:

a. En primer lloc, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic la zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es poden produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones. Per això, segons l'apartat 2 de l'article 9 bis a la zona de flux preferent solo s'admeten, de manera excepcional, obres destinades a la conservació i restauració de "construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua" sempre que mantinguí el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el seu condicionament museístic. Per tant, aquesta regulació fa que la zona ha de quedar exclosa de l'espai apte per a urbanitzar amb destinacions a usos urbans i que, per tant, la classificació de sòl de rústic protegit sigui una categorització justificada.

b. En segon lloc, el vigent PTIM inclou la totalitat de la parcel·la de l'al·legant en una Àrea de Transició d'Harmonització. Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar a les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seua proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dona en el Pla General de Palma.

A més, l'àmbit es troba inclòs en l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", entre els objectius d'ordenació de la qual es troba: (a) la racionalització de l'ocupació del sòl per a això, òbviament, la preservació com a sòl rústic de les ATH resulta fonamental, (b) la creació d'un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental, i (c) prohibir en sòl rústic usos , com els industrials, incompatibles amb les àrees residencials.

Per això, no poden els terrenys classificar-se com a sòl urbanitzable.

En la següent fase es valorarà la capacitat econòmica de l'Ajuntament per a qualificar la totalitat dels terrenys com a sistema general d'espais lliures en sòl rústic;

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28778

Síntesi:
Sol·licita la classificació, com a sòl urbà, d'una part (no inundable) d'aproximadament tres mil metres quadrats d'una parcel·la rústica en Sa Indioteria. Argumenta idoneïtat de la solució proposada, per localització (AT-H), discrecionalitat del planificador, ius variandi.

Anàlisi:
La parcel·la es troba classificada en el planejament vigent com a sòl rústic. Es recorda que la classificació de sòl urbà és un acte reglat, no discrecional. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. El sòl urbà no pot créixer per contigüitat (tampoc la té en el present cas) com a taca d'oli al sòl ja així delimitat. La parcel·la objecte d'al·legació no està integrada en la trama urbana actual, per la qual cosa ha de ser classificada com a sòl rústic. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28804

Síntesi
Se sol·licita que es modifiquin els percentatges d'honoraris d'arquitectes en els costos de construcció d'habitatges plurifamiliars aïllats i entre mitgeres i unifamiliars i en conseqüència es corregeixin tots els càlculs.

Anàlisi
El percentatge dels honoraris adoptat en el Pla General (document aprovació inicialment) per a determinar el valor unitari de la construcció de les noves edificacions residencials propostes d'habitatges plurifamiliars ascendeix a 6,80%.
Cal aclarir que el citat percentatge s'obté del Document corresponent al Barem Orientatiu d'Honoraris del Col·legi Oficial d'Arquitectes Balear, concretament de la (Taula I) continguda en l'epígraf 1.8.1 Càlcul d'honoraris.
El referit percentatge emprat pel Pla General per a determinar els honoraris professionals de l'arquitecte (amb la finalitat d'establir el valor unitari de la construcció d'obres de nova planta de tipologia plurifamiliar) ha d'interpretar-se com a orientatiu, i així es posa de manifest en el referit Barem d'Honoraris.
Així mateix, cal destacar que el Pla General ha de preveure entre les seves determinacions urbanístiques en el sòl urbanitzable, l'establiment dels paràmetres estructurals, entre ells, els usos globals i edificabilitats globals. Però no està obligat a establir l'ordenació detallada del sòl urbanitzable, devent aquesta ser derivada a la formulació del preceptiu Pla Parcial, que tindran per objecte el desenvolupament del Pla d'Ordenació Detallada i els criteris que s'estableixin en el Pla General, de conformitat amb l'article 43 de la LUIB.
En efecte, el Pla General, pot fer una estimació del producte immobiliari a implantar en l'àmbit d'un sector de sòl urbanitzable, però no pot concretar la grandària de les promocions que es vagin a desenvolupar en aquest, decisió que resultarà molt més encertada, quan el pla parcial que desenvolupi el sector estableixi l'ordenació detallada de l'àmbit. Per això, sobre la base del principi de prudència, el Pla General ha utilitzat en la determinació de valors unitaris de construcció un coeficient (6,80%), per sota de la mitjana (8,7%),per a determinar els honoraris de l'arquitecte; que podrà ajustar-se a l'alça, si fos necessari, amb motiu de la formulació del Pla Parcial.
D'una altra part, en el cas d'habitatges unifamiliars, el coeficient adoptat pel Pla General (9,30%) és molt similar al proposat en l'al·legació (9,80%). Igualment, sobre la base del principi de prudència, en el marc del Pla General, es manté el coeficient adoptat., sense perjudici que pugui concretar-se en ocasió de la redacció del Pla Parcial. En efecte, el Pla Parcial haurà d'elaborar també estudis econòmics amb un nivell de precisió major en funció de la seva escala d'ordenació, perquè no pot oblidar-se que l'escala de planejament és necessària per a realitzar la concreció successiva de l'ordenació.
Conclusió. Per tot el que s'ha exposat es proposa desestimar l'al·legació, no sent necessari refer els càlculs efectuats per la Revisió en els àmbits en els quals s'hagin adoptats els anteriors coeficients.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28830

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a Sòl Urbà d'una parcel·la rústica en Es Pilarí en la qual s'inclou un habitatge adscrit a la categoria de sòl rústic AT-H en el planejament vigent i en el Nou Pla General. S'argumenta que la parcel·la es disposa com a rematada de l'ordenació proposada. Al·lega que les illetes urbanes adjacents queden sense sortida en l'ordenació actual.

Anàlisi:
La classificació de sòl urbà és un acte reglat. La parcel·la no compleix amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no té serveis i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

D'una altra part, aquesta parcel·la ha quedat afectada per una reserva de viari a tramitar mitjançant expropiació per a completar la xarxa de viaris de Es Pil·larí; al mateix temps es dóna continuïtat al traçat per a vianants de l'antic tren de Santanyí. En conseqüència, la parcel·la ocupa aquest antic traçat del ferrocarril al sud del nucli.
Es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28847

Síntesi.
Sol·licita que la parcel·la de cotitularidad de l'al·legant en Es Pilarí quedi alliberada de la qualificació de sistema general d'espais lliures de la Porciúncula, en la mesura que l'Ajuntament ja va expropiar una finca que ha estat qualificada d'espais lliures privats però que ha de ser destinada a SGEL.

Anàlisi.
La qualificació d'espais lliures privats de la parcel·la en la zona sud de la Porciúncula és un error, perquè ha de mantenir la seva qualificació de sistema general d'espais lliures. La correcció d'aquest error no justifica el canvi de qualificació de la parcel·la localitzada al sud del nucli de Es Pil.larí que en el document d'aprovació inicial es qualifica de sistema general d'espais lliures SGEL/PJ-83-01-P en sòl rústic. La parcel·la del sud de Es Pil.larí, l'al·legant pretén que es destini a activitats turístiques i en altres al·legacions es pretén que es classifiqui com a sòl urbanitzable. És necessari recordar que aquests terrenys de Es-Pilarí es localitzen en àrea de transició d'harmonització, i no poden ser classificats com a sòl urbanitzable de creixement.

En conclusió, es desestima la sol·licitud principal de l'al·legació, sense perjudici que ha d'esmenar-se la qualificació de la zona sud de la Porciúncula, reconeixent el seu caràcter de SGEL ja de titularitat pública

907

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

28886

Síntesi.
L'al·legació planteja considerar el NT 29-02 Son Llul com una superilla ateses les dimensions de la trama viària existent i a les característiques dimensionals del teixit urbà d'aquest nucli tradicional.

Anàlisi.
En matèria de mobilitat sostenible, el nivell de resolució del Pla General s'ha de centrar en establir "criteris" i, adoptar les mesures necessàries per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'inclouran les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, en el seu cas, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De manera específica, es definiran les mesures que s'adoptaran respecte als grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla. (article 39 LUIB).
Això vol dir que el desenvolupament de criteris i mesures per a aconseguir una mobilitat sostenible i segura a la ciutat entra dins de l'àmbit competencial del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible. Segons regula l'article 189 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, els plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS) són els instruments que tenen per objecte ordenar i planificar la mobilitat en els entorns urbans. Quant al seu contingut l'article 190 disposa que els PMUS determinaran el disseny i el dimensionament de les xarxes viàries i de transport públic; les infraestructures i les mesures específiques per a vianants i ciclistes; les condicions de seguretat lligades a la mobilitat; els sistemes d'estacionament; les accions de gestió de la mobilitat per a col·lectius específics, com a persones amb discapacitat o mobilitat reduïda, col·legis o centres de treball, entre altres; i els aspectes de l'ordenació urbanística rellevants a l'hora de determinar aspectes quantitatius i qualitatius de la demanda de transport i establir mesures de promoció d'una mobilitat més sostenible.
Entre les mesures adoptades pel Pla General destaca, a l'efecte del sol·licitat en la present al·legació, la definició indicativa o orientativa d'una xarxa bàsica de superilles el desenvolupament i la identificació de la qual explícita ha de formar part de les finalitats ineludibles a emplenar en la formulació del Nou Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2020-2030, adaptat al model de ciutat confeccionat en el present Pla General. La superilla representa una tàctica innovadora, transversal i integradora d'ordenació urbana que té per objecte recuperar l'espai públic per a les persones, reduir el transport motoritzat, promoure els estils de vida actius, aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques i mitigar els efectes del canvi climàtic.
L'àmbit del NT 29-02 es troba inclòs en una de les superilles definides orientativament pel Pla General, la qual ha de ser confirmada en el nou PMUS 2020-2030 que es troba en procés de formulació. A tal fi, se suggereix que còpia d'aquesta al·legació sigui remesa al Departament de Mobilitat de l'Ajuntament com a servei encarregat de la supervisió de la revisió del PMUS.
Pel que concerneix el Pla General, es proposa que els Nuclis Urbans Tradicionals siguin també àrees per a la implementació de Programa de Millora i Revitalització de Barri (a tal fi procedeix a l'ampliació de la Norma 4.5.8 per a incorporar també als Nuclis Urbans Tradicionals conjuntament amb els barris que es relacionen). Aquest Programa 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'inclou 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. En definitiva, la implantació de la superilla.

Conclusió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La petició realitzada per l'al·legació es considera idònia i es proposa assumir en els termes expressats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28896

Síntesi.
Es presenten una sèrie d'al·legacions en relació al nucli de Es PIlarí. Se sol·licita l'obertura de nous vials sobre la parcel·la rústica en la vora aquest del nucli per a permetre una millora de l'accessibilitat i mobilitat, des de la carretera dels Meravelles. Se sol·licita l'adaptació del Nou Pla a la tercera modificació del Pla Territorial de Mallorca (aprovada inicialment) en relació a la suspensió de les àrees de creixement, i a l'interès general enfront de possibles classificacions especulatives de sòl, en entendre's que amb això es podria aconseguir l'obertura dels vials sol·licitada. Sol·licita el reconeixement com a sòl urbà d'una sèrie de parcel·les cadastrals, localitzades al sud del nucli en continuïtat amb aquest, destinant-se algunes de les mateixes a sistema general d'espais lliures. Així mateix sol·licita, l'obertura de l'antic camí a l'església i el canvi a ús d'espais lliures de les parcel·les rústiques cadastrals, 07040A05400151, 07040A05400131 i 07040A05400149. Sol·licita que no es permeti el creixement en les zones humides declarades, en relació a l'impacte en el paisatge. Sol·licita que se solucioni les mancances en matèria de mobilitat, assenyalant-se com un dels majors problemes per als veïns, en matèria de supressió de barreres arquitectòniques, enllumenat públic, sol·licitant-se de manera particularitzada una ronda per a vianants i ciclistes. Sol·licita que es faci un estudi de mobilitat específic amb participació ciutadana. Manifesta la seva disconformitat amb la qualificació del sistema general d'espais lliures SGEL/PJ-P 83-01-P. Sol·licita la conservació de la zona humida de Ses Fontanelles. Manifesta disconformitat amb la classificació del sector de sòl urbanitzable SUB/81-01 de Ses Meravelles podent-se destinar a espais lliures i del SUB/82-01 Vistalegre, considerant-se més propici en aquest cas el seu destí a equipament. Sol·licita que no es produeixi més creixement en la zona nord del nucli. Considera arbitrària i insuficient l'afecció "r" assenyalada a algunes parcel·les. Sol·licita la protecció d'elements patrimonials associats a l'antiga línia Santanyí-Palma que poguessin ser integrats en un itinerari paisatgístic.

Anàlisi.
En relació a la millora de la mobilitat plantejada, sol·licitant-se per a això la generació de nous vials i una ronda en la finca confrontant al nucli coneguda com a CaN Xoroi i qualificada en el Nou Pla com SGEL/PJ-P 83-01-P, és una proposta que no pot admetre's si amb això es pretén alterar o segregar la qualificació d'aquest sistema general. Una altra qüestió és la previsió en el projecte d'urbanització de millores d'accés per als vianants en el límit amb el sòl urbà.

En efecte, amb la proposta del Nou Pla, aquesta parcel·la passa a ser d'ús i domini públic, resolent la transició de la trama urbana amb la vora que suposa la carretera de Ses Meravelles.

La problemàtica de mobilitat que detecta una part de la població des Pil·larí és per a evitar l'actual concentració de sortides amb cotxe del nucli urbà pel carrer Baltasar Moyà al Camí de les Meravelles. Aquesta problemàtica es podria resoldre amb un adequat sistema de senyalització i incorporant un nou vial de connexió amb el camí de Son Fangs (El meu 60-12), acabant de prolongar el carrer Jaume Oliveres, previst a l'aprovació inicial. Així es reforça l'estructura viària articulada pel camí de Son Fangs podent dirigir el trànsit a través del camí de les Meravelles o el camí de la Siquia de Sant Jordi (Ma.-19A)

Un Sistema General d'Espais Lliures (SGEL) no pot ser creuat per viari rodat, per això s'ha d'evitar la fracturació del SGEL resolent la mobilitat com s'expressat en l'apartat anterior.
Per això, la connexió entre el carrer Baltassar Moya i el camí de les Meravelles, s'ha de plantejar mitjançant un traçat accessible a peu i bicicleta integrat en el nou Parc i que permeti un òptim recorregut fins a la parada de bus i el Camí de les Meravelles.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Amb la proposta que inclou el Nou Pla per a aquesta finca, transformant-la en sòl públic amb destinació a espais lliures, ja es pot materialitzar les millores de mobilitat sostenibles exposades.

S'ha de posar de manifest que el PTIM no preveu AT-C, àrea de transició de creixement en aquesta zona i, per tant, el nou planejament general no pot proposar una nova delimitació de sector de sòl urbanitzable al voltant del nucli de Es Pil.larí

En relació a la incidència de la III Modificació del PTIM, ha d'assenyalar-se que el cas que aquesta alteració estigués ja vigent, això no obligaria a adaptar la proposta de creixement del nou Pla General a aquesta III Modificació del PTIM. I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la següent Disposició Addicional Quinzena: "Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació."

Quant al reconeixement com a sòl urbà de les parcel·les assenyalades al sud del nucli, ha de manifestar-se que no compleixen amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no tenen serveis i no poden ser integrades al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. Les parcel·les no compten en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB.

Quant a l'obertura del camí de l'església i la consideració com a sistema general d'espais lliures de les tres parcel·les assenyalades, ha d'admetre's la proposta assenyalada, en ser congruent amb els objectius d'ordenació establerts pel nou model urbanístic territorial per a aquesta zona, permetent-se completar la trama urbana en aquest punt i articulant-se la zona dotacional de l'extrem nord-est del nucli, permetent-se amb la seva qualificació com a zona d'espais lliures la recuperació d'un camí històric, aportant identitat i llegibilitat al territori. Es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat.

La creació del SGEL al costat de l'església que es proposa es considera oportuna per la seva ubicació de centralitat, al costat dels equipaments i l'església, permetent alhora prolongar el carrer Baltasar Moyà per als vianants.

En relació a la connectivitat per a vianants a través del carrer de Muntanya per sobre de l'autovia i connectant amb el carrer de les parcel·les, podria ser una bona solució, ja que el carrer Meravelles no disposa de voreres amb amplària suficient i no existeix connectivitat amb la platja de Palma.

Es proposa determinar, amb caràcter indicatiu, un pas per als vianants-ciclista sobre l'autopista en el SG-IF comunicacions, per a ser proposat al Consell la seva execució en la modificació de Pla de Carreteres.

En relació a l'afecció "r" cal remetre's a la justificació que per a la consideració d'aquesta, es realitza en la memòria del POD, descartant-se en aquest sentit l'arbitrarietat assenyalada en l'al·legació. En relació als elements patrimonials que haurien de ser posats en valor i protegits, es proposa estimar la proposta en el sentit d'establir un itinerari paisatgístic sobre l'antiga línia Santanyí-Palma que tingui en compte aquests elements. Es proposa estimar l'al·legació en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Igualment, es realitzarà anàlisi detallada dels immobles indicats en l'al·legació per a verificar si compten amb valors per a ser catalogats.

En **conclusió**, es proposa estimar de manera parcial, l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28914

Síntesi:
Sol·licita que s'estudiï la possibilitat de qualificar amb destinació per a usos socials o d'equipament, la parcel·la cadastral rústica 07040A011000074, situada en Cami de Ca Sòcies, 9, en Establiments, en la qual es presenten en l'actualitat construccions amb llicència per a activitat industrial. Es planteja la possibilitat d'establir un conveni de gestió urbanística en el qual s'estableixi un intercanvi d'aprofitament o una permuta o la cessió de mutu acord.

Anàlisi:
La localització que presenta la parcel·la objecte d'al·legació, i la seva conseqüent classificació de sòl (rústic) fa inviable la proposta pretesa. En efecte, la qualificació de la parcel·la com a equipament local de barri per a usos socials (determinació que podria resultar d'interès general) no pot realitzar-se sobre un sòl en situació bàsica rural, que no compta amb tots els serveis urbans. En efecte, la parcel·la objecte d'al·legació no compleix amb els condicionants legals per a la seva consideració com a sòl urbà, no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB i no pot ser integrada al sòl urbà actual per la seva simple condició de continuïtat, ja que el sòl urbà, té caràcter reglat, no discrecional, no podent la seva delimitació créixer com a taca d'oli per contigüitat. D'altra banda, tampoc podria ser establerta la classificació de la mateixa com a sòl urbanitzable. Aquesta determinació seria contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28939

Síntesi.
Sol·licita que la parcel·la són Sant Joan de Palma, situada a SON FERRIOL, polígon 41 parcel·la 58, de 30.059 m² de superfície sigui classificat de manera diferent al sòl rústic, per no tenir una protecció especial i trobar-se prop de Son Riera (Son Banya), l'equipament comercial de FAN, Mercapalma i sedi aparcament autobusos ETM. Es fa oferta de cessió de titularitat de terreny a canvi de concessió temporal d'ús aparcament.

Anàlisi.
La parcel·la es troba classificada en el PGOU 1998 com a sòl rústic i qualificada com a Agrícola Protegida (AP). I, a més, la parcel·la forma part de les Àrees d'Interès agrari establertes pel PTIM. Per això, en el Document d'Aprovació Inicial del nou Pla General, la parcel·la es troba classificada com a sòl rústic i qualificada com a Àrea d'Interès Agrari (AIA), formant part del Parc Agrari Pla de Sant Jordi.
D'una altra part, la parcel·la es troba en posició aïllada. Tot això, fa que els terrenys no poden tenir una altra classificació de sòl; d'una part, no són terrenys urbanitzats i integrats en malla urbana per a merèixer la classificació de sòl urbà; d'una altra, part no tenen entitat suficient (només 3 hectàrees) ni compten amb posició adequada, per a integrar-se en la proposta de sòl urbanitzable del nou Pla General. I existeixen altres zones, més ben localitzades, ja classificades com a sòl urbà (polígon de Son Oms) més adequades per a albergar els usos d'aparcament de vehicles.
D'una altra part, les necessitats d'ampliació del centre d'EMT, poden satisfer-se en la pròpia parcel·la en la qual es localitza l'empresa de transport, o bé, si es requereixen superfícies addicionals, en els terrenys municipals de Son Banya.
En qualsevol cas, la seva categorització com a àrea d'interès agrari (en sòl rústic comú) pel PTIM no pot ser desconeguda, tret que s'estableixi un règim de protecció major. En el present cas, s'ha optat per mantenir la categoria de sòl rústic comú d'àrea d'interès agrari, com a mesura per a activar la iniciativa de Parc Agrícola possibilitada per la legislació agrària.

Per tot l'exposat, es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28970

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó evitar la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en el passat recent a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original. L'ús predominant admès no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD, així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4.

Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació. Màximament quan, a més, aquest procés ha comportat un increment injustificat de l'aprofitament materialitzat vinculat a la partició del volum aparent admès en les altures permeses per als nous usos terciaris. Amb el marc legislatiu actual, aquesta instrumentació no hauria estat possible sense identificar actuacions de transformació urbanística (actuacions de dotació) que contemplessin les millores dotacionals pertinents ajustades a l'increment d'aprofitament que, efectivament, s'ha materialitzat.

Per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Són Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.
D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Són Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Són Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.
2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: *"La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general."*

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).
Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Es proposa, per tant, desestimar parcialment l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

28990

Síntesi.
Parcel·la situada prop de Son Ferriol, que diu estar en zona de creixement, per la qual cosa sol·licita el canvi de classificació.

Anàlisi.
El nou Pla General evita el creixement dels nuclis urbans secundaris, excepte en casos justificats (quan se situïn en l'eix de Parcbit- Universitat-Palma, en la mesura que poden afavorir la integració urbana d'aquests grans equipaments púbics i d'innovació ja materialitzats i que compta amb una important xarxa de transport públic).

En els nuclis secundaris aïllats (no situats en l'eix descrit), el Pla proposa el manteniment del seu estat actual i, només quan resulta necessari, planteja a l'interior del sòl urbà ja reconegut, alguna actuació de renovació urbana. Però descarta qualsevol actuació de nova urbanització que impliqui passar sòl rústic a urbanitzable.

Aquesta decisió resulta congruent amb els objectius adoptats per a configurar el nou model urbà-territorial: evitar creixements aïllats, per ser contraris a les orientacions d'exigència de compacitat i de mobilitat sostenible. A més, el nou Pla General tracta de preservar del desenvolupament urbà als terrenys classificats com a sòl rústic de la zona de llevant i enfortir la creació del Parc agrícola en l'àmbit del Pla de Sant Jordi. Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29047

Síntesi:
Es diu propietari del solar nº27 a Son Gual I. Sol·licita que es mantingui la qualificació d'urbanitzable, permetent-se la culminació del procediment seguit o subsidiàriament s'inclogui a la parcel·la dins del nucli rural, modificant-se les normes urbanístiques proposades per a aquest, de tal manera que tingui caràcter edificable amb ús d'habitatge en les mateixes condicions que els habitatges edificats actualment amb llicència urbanística o com a mínim en les mateixes condicions de NR 86-02/ Son Gual

Anàlisi
1. Antecedents. L'àmbit de Son Gual I és un sector que té el seu origen al PGOU de 1973 que el classifica com a sòl urbanitzable. El Pla Parcial és aprovat definitivament el 14-03-1975 i estableix una edificabilitat de 0,1665 m2t/m2 (99.846 m2t) i una densitat de 6,8 habitatge/ha (màxim 410 habitatges).
S'aprova definitivament el projecte d'urbanització el 20-03-1979 i estableix un termini d'execució de 2 anys.
El 27-05-1993 s'aprova una modificació del Pla Parcial, ampliant a 3 anys el termini d'execució.
El PGOU de 1998 assumeix la classificació de sòl urbanitzable i les determinacions establertes al planejament anterior per al sector (amb l'addició de 6,35 ha per a equipament públic). En efecte, al PGOU de 1998 el SUP 86-01 Son Gual (1 fase) és un àmbit 599.520 m2 de sòl urbanitzable desconnectat del nucli urbà i representa un enclavament envoltat de terrenys del sòl rústic. El PGOU de 1998 classifica els terrenys confrontants com a sòl rústic protegit, ANEI, subzona F, interès Forestal i Ecològic
La Junta de Compensació es constitueix el 1998 i el Projecte de Compensació s'aprova el 31-10-2006. En aquest projecte se cedeixen els terrenys d'ús i domini públic i es preveu la compensació econòmica substitutiva de la cessió a l'ajuntament del 10% aprofitaments.
El Projecte de Compensació no té en compte les determinacions del PGOU del 1998 per a la implantació d'un equipament públic de 6,35 ha.
2. Els incompliments de l'obligació d'urbanitzar.
Actualment l'àmbit no té dotació de xarxa d'evacuació d'aigües residuals i connexió als sistemes de sanejament i tractament públic. Tampoc no està dotat l'àmbit d'una xarxa pública d'abastament (la parcial existent, és privada) ni d'una xarxa de pluvials. També cal completar la dotació de mitjana i baixa tensió.
A la zona nord de l'àmbit s'han executat una sèrie de vials realitzats als anys 70. En estar abandonats i sense conservació. La zona sud del sector, es presenta en estat natural; amb orografia de forts pendents i vegetació de muntanya baixa.
Es van arribar a realitzar obres parcials d'urbanització, sense finalitzar a la zona nord, malgrat comptar amb un termini d'execució de 2 anys (segons el seu Projecte d'Urbanització original de 20-03-1979), si bé el Pla Parcial el 27- 05-1993, va ampliar a 3 anys el termini d'execució. Per això, des del 1996 el termini d'urbanització estava finalitzat
Per tant, les obres d'urbanització de l'àmbit del Son Gual 1 (SUP-86-01) després de més de 40 anys des de l'aprovació del Pla Parcial es troben amb importants elements infraestructurals pendents d'executar i, els trams de vials executats es troben en mal estat.
Per això, l'11 d'abril del 2018, la Junta de Govern Municipal va acordar la caducitat del projecte d'urbanització sense que fos aprovat un nou projecte, que necessita un tràmit d'avaluació ambiental estratègica en suposar una actuació de nova urbanització prevista en un PGOU no sotmès a aquest procediment.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Els terminis d'execució estan absolutament incomplerts; fins i tot considerant la modificació del Pla Parcial de 27-03-1993 que va ampliar 3 anys el termini, cal entendre que l'incompliment es produeix el 27-03-1996.

Per tant, ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM) perquè una alteració es pugui considerar anticipada a efectes indemnitzatoris.

3. Actualment, l'Ajuntament de Palma està tramitant una Modificació Puntual del PGOU a l'àmbit de Son Gual (fase I), que té per objecte la classificació com a sòl rústic de tot el sector de sòl urbanitzable (SUP/86-01 Son Gual I) i la delimitació de part del sòl com a nucli rural (PL-NR Son Gual II), en concret, la corresponent a la zona amb edificacions. La modificació esmentada es troba aprovada inicialment el 28 de maig de 2020 i s'espera que sigui aprovada abans del procés de revisió. Quant al projecte de compensació del 2006 l'Ajuntament té previst una reparcel·lació inversa, de conformitat amb allò establert a la Modificació del 2020.

Per tant, la decisió de desclassificació d'aquest sector de sòl urbanitzable s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents al exercici de la facultat.

Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera cap dret indemnitzatori conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret Legislatiu 7 /2015) En aquest sentit, cal recordar que l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística.

4. En base a allò exposat i als antecedents administratius existents sobre l'àmbit, el Pla General aprovat inicialment classifica els sòls inclosos dins de l'antic sector de Son Gual 1 com a rústic i delimita un nucli rural que inclou només una part del sector del sòl urbanitzable originari, assumint la delimitació que estableix la modificació del 2020 en tramitació.

5. Es comprova que al Pla General aprovat inicialment s'estableix un règim transitori per a l'àmbit de Son Gual I (article 7.5.3 e les Normes Urbanístiques). Tanmateix, a l'article 6.4.1 de les Normes Urbanístiques del POD se li assigna, per error, un règim transitori al nucli rural de Puntiró. Quan el que realment es pretenia era possibilitar aquesta transitorietat a l'àmbit de Son Gual I, perquè Puntiró ja era nucli rural, com es posa de manifest a la Memòria d'Informació del Pla General (pàgina 25) i sense que existeixi a la Memòria Justificativa la voluntat d'alterar-ho. En conseqüència, estem davant un error material que serà esmenat a la següent fase del Document del Pla d'Ordenació Detallada.

6. D'altra banda, la parcel·la 27 (no edificada) no es troba inclosa a la delimitació de Nucli Rural proposada per la Modificació del PGOU 2020 i, per això, tampoc en la delimitació que fa el nou Pla General, que finalment adoptarà la delimitació de nucli rural que resulti de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del PGOU per tractar-se un expedient específic que té per objecte exclusiu aquesta qüestió.

L'extensió de la delimitació del nucli rural a totes les parcel·les del Projecte de Reparcel·lació de 2006, seria incrementar de manera improcedent l'assentament al conjunt del sector original del SUP 86-01, permetent edificar totes les parcel·les no edificades, cosa que provocaria que l'àmbit (per l'increment de la densitat) precisés les actuacions complementàries d'urbanització que són precisament les que no s'han executat durant 45 anys per inviabilitat econòmica.

Per això, es desestima la petició, proposant mantenir la qualificació assignada al document aprovat inicialment (SR-AIN-PG).

Tot i això, es recomana que còpia de l'al·legació sigui remesa al Departament de Planejament, que com s'ha avançat té com a funció la tramitació de l'expedient específic de la Modificació del PGOU a l'àmbit de Son Gual amb la finalitat que també analitzi la proposta subsidiària de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

reconèixer la inclusió al nucli rural a parcel·les que donen davant de viari i es localitzen a la confrontació.

Finalment tenint present que el sector Són Gual I compta amb Projecte de Compensació en el qual s'han cedit els terrenys d'ús i domini públic i es preveu la compensació econòmica substitutiva de la cessió a l'ajuntament del 10% aprofitaments, serà necessari procedir (una vegada entri en vigor el nou Pla General) a la reversió de la cessió de terrenys que ja no tindran el caràcter de domini públic (excepte els trams de viari que donen accés a les parcel·les de la zona reconeguda com a nucli rural) i també deu l'Ajuntament procedir a la devolució de la compensació econòmica del 10% de l'aprofitament (en el cas que es confirmi que efectivament va ser ingressada), a conseqüència del principi general del Dret que prohibeix l'enriquiment injust.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar aquesta al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29064

Síntesi:
L'al·legació assenyala que en el Pla Urbanístic no figuren els camins que van des de la Bonanova fins al Castell de Bellver. Que aquests camins poden veure's en altres plànols com els del servei de topografia de l'exèrcit. Sol·licita que es tinguin en compte.

Anàlisi:
L'àmbit septentrional del barri de la Bonanova està en contacte amb el Parc de Bellver. En efecte a través d'alguna dels seus carrers es garanteix l'accés a aquest gran sistema general d'espais lliures de la ciutat de Palma, que integra el castell de Bellver. L'accessibilitat al castell des de les zones urbanes confrontants, es realitza a través d'una sèrie de camins públics, identificats en la Base cartogràfica del Pla General, que formen també part d'aquest espai natural, i entre els quals es troben els camins que fa referència l'al·legació
En conseqüència, el pla General aprovat Inicialment dona resposta a la sol·licitud de l'al·legant i no es requereix noves incorporacions a la documentació gràfica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29130

Sol·licita.
Habitatge situat en el Camí de la Vela, 13 (07010) de Establiments. Es planteja que no resulta ajustat a dret el canvi en la classificació del sòl de l'immoble descrit, passant d'urbà a rústic, puix que suposarà deixar incompleta la dotació de serveis d'aigua i clavegueram l'execució del qual està prevista en el PERI de Establiments aprovat inicialment en 2006 i consolidar un estat de precarietat que no troba empara si més no en les actuals normes del Pla Territorial Insular de Mallorca), d'aquí ve que haurà de deixar-se sense efecte el canvi de classificació del sòl urbà que contempla el Pla inicialment aprovat.

Anàlisi.
El Pla General que se sotmet a informació pública, ha d'adaptar-se a la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB pel que fa a àmbits del sòl urbà del PGOU 1998 que no compten amb infraestructures i que presenten dificultats per a la seva integració en el model d'ordenació establert. Entre la documentació integrant del Nou Pla General, s'incorpora en la Memòria Justificativa (apartat 10.5.2.) una justificació molt detallada, de les raons per les quals ha de procedir-se a la desclassificació de l'entorn en el qual es localitza la parcel·la objecte d'al·legació. S'estudien alternatives per a l'establiment de la classificació d'aquest sòl, concloent com a solució més viable des del punt de vista urbanístic, econòmic social i ambiental la desclassificació d'aquest.
En resum, el reconeixement de sòl urbà que va fer en el PGOU de 1998 per a la zona en què s'integra la parcel·la queda qüestionat perquè l'àmbit ni comptava amb el grau de consolidació d'edificació de les 2/3 de les parcel·les susceptibles de ser edificades ni amb el grau de consolidació de la urbanització. Ara els requisits per a ser sòl urbà de l'article 19 de la LUIB, són fins i tot més exigents. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29221

Síntesi.
L'al·legació planteja que el Pla General classifiqui com a urbanitzable uns terrenys confrontants amb el nucli secundari de Son Ferriol emparant-se en la seva inclusió en les Àrees de Transició de Creixement del PTIM i no en les d'Harmonització, que és el reconeixement atorgat pel Pla General.

Anàlisi.
Les Directrius d'Ordenació Territorial de 1999 (DOT) incloïen mesures restrictives per al creixement urbà com ara la prohibició de nous sòls urbanitzables aïllats o l'obligació d'implantar els eixamples residencials dins d'una orla periurbana distanciada 500 metres dels nuclis existents.
En desenvolupament de les DOT, el PTIM estableix límits a la capacitat de creixement de cadascun dels municipis de Mallorca. En concret, per al cas de Palma, la versió final del PTIM -provinent de la modificació núm. 2 de 13 de març de 2011- consigna una superfície màxima d'expansió territorial de 235,93 hectàrees, de les quals 211,53 es corresponen amb "creixement no vinculat" (CNV)" i les restants 24,40 hectàrees a "creixement vinculat" inclòs en Àrees de Reconversió Territorial (ART/R-D).
La concreció de la superfície classificada com a sòl urbanitzable correspon al Pla General que, en tot cas, ha de donar compliment al màxim creixement no vinculat assignat a Palma la superfície del qual és considerablement inferior a la de les AT-C identificades en el PTIM. És a dir, la consideració com AT-C no comporta de manera unívoca i obligatòria la seva classificació com a sòl urbanitzable, sobretot si tal decisió condueix a superar el límit establert pel PTIM per a Palma.

A més del compliment de la limitació imposada pel pla territorial, el Pla General ha adoptat aquesta decisió en congruència amb l'exercici de competències i les finalitats de l'activitat urbanística regulades en els articles 2 i 3 abans exposats.

En aquest sentit, cal ressenyar que, segons l'article 20 de la LUIB el sòl urbanitzable ha de quedar constituït pels terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifiqui així perquè els considera adequats per a garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica. I per a això, el Pla General ha prioritzat la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. Així, de l'oferta residencial total prevista, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit per a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998 que encara es troba sense desenvolupar (494,71 ha). Així, el Nou Pla General ha promocionat una "desclassificació" de 167,77 ha de sòl urbanitzable enfront d'unes escasses 25,57 ha de nous sectors en sòl rústic que es troben inclosos en Àrees de Transició de Creixement definides en el PTIM. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar per primera vegada com a urbanitzable, es desclassifiquen 6,56 m².

Els sectors de sòl urbanitzable prevists en el Pla General de Palma han permès conformar un model de creixement urbà presidit per aquests quatre criteris:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

1. Aplicació del "principi del contacte perimètric i creixement per lateralitat" a l'hora de localitzar els sectors de sòl urbanitzable. això ha afavorit:

- Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
- Impedir la consolidació de determinats sectors de sòl urbanitzable prevists en el PGOU de 1998, per resultar innecessaris i/o insostenibles.

2. "Ciutat judiciosament compacta": la densitat mitjana global que s'aconsegueix en el conjunt de sectors del sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial és de 47,35 habitatges/hectàrea.

3. **"**Ciutat funcionalment diversa": el 38,6% l'edificabilitat total prevista es destina a funcions no residencials.

1. "Ciutat de distàncies curtes": d'aquest volum edificable, el 42,60% (241.175 m²) haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials.

Aquest conjunt de sectors configura una proposta global de creixement urbà que, a més de donar compliment a aquests principis d'ordenació, garanteix la compacitat del model de ciutat resultant fomentant un ús racional del territori en quedar classificada com a urbanitzable la superfície "estrictament necessària" per a acomodar les demandes residencials i d'activitats econòmiques que no han pogut quedar resoltes en el sòl urbà. Amb això, es dona compliment a l'article 3.2.a) de la LUIB que disposa que les polítiques públiques hauran de contribuir a «materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà».

El creixement total proposat -313,5463 ha, incloent sistemes generals adscrits- a penes representa el 6,06% de la superfície del sòl urbà. Al temps, el "creixement no vinculat" (CNV) computable a l'efecte del verificar el compliment de la Norma 6 del PTIM és de 161,96 ha, és a dir, 49,57 ha menys que les 211,53 ha assignades pel Pla Territorial.

Els terrenys objecte de l'al·legació, efectivament, es troben inclosos en les AT-C del PTIM i no en les AT-H com ha quedat contemplat en el Pla General. La seva no incorporació al sòl urbanitzable ha quedat prou justificada en els paràgrafs anteriors. Existeix, a més, una justificació suplementària: tractar d'evitar, amb caràcter general, creixements urbans en nuclis secundaris aïllats del nucli principal. Per això, el Pla General ha entès convenient i idoni garantir aquesta estratègia de preservació de qualsevol procés futur d'urbanització atorgant-li als terrenys la condició de AT-H completant l'orla territorial que voreja el nucli de Son Ferriol.

Conclusió.
Es desestima la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29300

Síntesi.
L'al·legació sol·licita l'execució immediata del tram del Parc de Ses Vies que discorre entre la Via de cintura i la rotonda Macro-Son Fuster.

Anàlisi.
El Parc de Ses Vies és un dels Projectes Estratègics proposats pel Pla General de Palma. La urgència per executar el tram reclamada en l'al·legació -programat en el primer quadrienni- pot ser atesa per l'Ajuntament de Palma de manera immediata en afectar sòls ja obtinguts trobant-se, per tant, disponibles per a desenvolupar el preceptiu Projecte d'Execució i, a continuació, materialitzar les obres pertinents.

Conclusió.
S'estima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29398

Síntesi.
Sol·licita excloure al nucli rural de Puntiró en general i a les parcel·les 114 i 116 del plànol parcel·lari (267 i 269 del cadastre) en particular, de la prohibició d'edificar en les zones de l'Àrea de Prevenció de Riscos prevista en la norma 7.3.8. de l'aprovació inicial del PG, substituint el contingut del pla per una mera remissió a la normativa superior respecte de l'ús residencial que es permeti en els APR. L'origen de la problemàtica es troba en el Decret llei 9120 i es pretén estendre ara al Pla General amb el que es dificultarà l'esmena.
Que el Pla incorpori com a pròpia la mesura, redunda en l'error. I el fa en la Norma 7.3.8 apartat 3 que estableix que no s'admet la implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades en la delimitació de les APR (erosió, despreniment, d'incendi i d'inundació.
La prohibició d'edificació en zones APR del Pla és innecessària, per trobar-se aquest jeràrquicament per sota del Decret que ja la preveu. A més provoca que quan es modifiqués la llei (excloent de la limitació o prohibició de construcció als nuclis rurals fins i tot afectats per APR), així i tot, aquesta decisió no tindria aplicació directa en el terme de Palma, puix que el Pla general pot resultar més restrictiu que aquesta norma general i amb això, bé mantenir-se la prohibició, bé hauria d'escometre's novament la modificació del Pla General, la qual cosa resultaria lent i greument perjudicial per als propietaris.
Per això, tractant-se d'assentaments ja edificats i d'ús residencial no té sentit prohibir de manera generalitzada la seva edificació sobre la base de la seva qualificació APR, assimilant-los a terrenys rústics no edificats. Se sol·licita que s'exclogui de la prohibició d'edificar habitatges unifamiliars en els nuclis rurals o, com menys, que sigui el planejament municipal o "el pla parcial el que realitzi una ordenació individualitzada sobre aquest tema a exclusió de l'aplicació genèrica del Decret llei".

Anàlisi.
El nucli rural és una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. En última instància, la qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas, la LUIB ha possibilitat el reconeixement d'aquests assentaments sempre que compleixin determinades condicions.
Per això, de conformitat amb la LUIB (article 26) i el PTIM (Norma 25), la revisió del PG proposa, de manera justificada, el reconeixement com a nucli rural de l'assentament del Puntiró (NR/87-01).
La Norma 7.3.8 apartat 3.2 de les Normes del PG aprovat inicialment, no estableix la prohibeix genèrica de les edificacions en les APR, sinó la prohibició d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Aquesta és una prohibició que efectivament ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. Però això, no ho fa en una norma innecessària. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions que no estiguin permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la. Si la legislació vigent s'altera referent a això i l'Ajuntament considera oportú que en zones de riscos i baix determinades condicions es pogués autoritzar determinats usos i construccions, no seria necessari realitzar una revisió del Pla sinó una simple modificació d'aquest, que és un procediment més simplificat.
En qualsevol cas, la tendència de la legislació urbanística, ambiental i sectorial és de limitar o prohibir la implantació de noves edificacions en zones de riscos, especialment en àrees del sòl en situació bàsica de sòl rural.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Com s'ha exposat, el nucli rural és una categoria especial del sòl rústic, però encara sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic (i fins i tot amb la categoria de nucli rural) i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació d'APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establerts per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.
Però la prohibició de la implantació de nous habitatges en NR que, al temps, es trobin en APR no és contradictòria amb la regulació de l'apartat 7 de l'article 6.4.1, apartat 7 del POD per als nuclis rurals ("que en les zones de riscos, es disposarà obligatòriament de mesures d'autoprotecció en tots els edificis, tant existents com nous"), perquè el que es prohibeix és la construcció de nous habitatges no d'edificacions auxiliars o destinades a altres usos admesos. No obstant això, es perfeccionarà la redacció d'aquest apartat 7 per a evitar dubtes.
D'una altra part, el PG no pot excloure al nucli rural de la zona d'afecció de risc i, per tant, de l'Àrea de Prevenció de Risc; aquesta és una zonificació objectiu del sòl rústic que conviu amb la categoria subjacent de nucli rural.

Conclusions.
Es proposa desestimar l'al·legació d'exclusió d'APR

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29587

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.

S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.

No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.

És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i han ocasionat conflictes.

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2n) Ordenació i urbanització dels Polígons.
Com pot observar-se en la Memòria Justificativa i l'Estudi de Mobilitat, el Pla General proposa una xarxa d'aparcaments dissuasius que incidirà molt positivament en la millora de la dotació en els principals polígons industrials de Palma (Son Castelló, Can Valero i Son Oms). Al temps, cal significar l'aposta que realitza el Pla General per implementar importants millores en matèria de transport públic, la qual cosa ha d'incidir en la minimització dels desplaçaments motoritzats privats per motius de treball en els polígons industrials.
La millora dels paràmetres d'urbanització de la ciutat està clarament vinculada a l'objectiu de la regeneració urbana integral que presideix la ideació del model de ciutat proposat pel Pla General. I entre les mesures a implementar, la transformació qualificada de l'espai públic i el paisatge urbà dels espais productius ocupa un lloc destacat donada la seva recurrent precarietat i marginalitat. En aquest sentit, cal fer constar que res impedeix que l'Ajuntament promogui obres de reurbanització en l'espai públic dels polígons industrials, les quals no precisen de l'habilitació expressa del Pla General. Entre aquestes obres hi hauria la possibilitat de contemplar la materialització d'aparcaments públics subterranis en carrers que presentin una latitud igual o superior als 15 metres. Això complementaria l'oferta vinculada als aparcaments dissuasius explicitats en el paràgraf anterior.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d

No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².

La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.

En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"
La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)
"Article 55. Tramitació del planejament
4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".
La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.
A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.
En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:
"Article 144. Avanç del pla.
1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".
Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.
Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Es proposa, per tant, desestimar parcialment l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

29606

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29612

Síntesi

Retrotreure la tramitació del planejament a la fase d'avanç, i l'aixecament de la suspensió de les autoritzacions, llicències i possibilitat de presentar comunicacions prèvies. O es realitzi una nova aprovació inicial recollint les al·legacions presentades. I això per:

1. Incompliment del preceptiu tramiti d'avanç anterior a l'aprovació inicial de la revisió del PG i del POD.
2. Subjectivitat en el càlcul de població (i previsions de creixement) que serveixen de base a l'avaluació de necessitats d'habitatge en l'horitzó temporal d'execució del nou planejament.
3. Incoherències o falta de fonament en l'estudi econòmic i financer, memòria de sostenibilitat i memòria de viabilitat del PG i del POD.
4. Injustificades i desproporcionades restriccions en sòl rústic general i Àrees d'Interès Agrari, contradictòries amb normativa sectorials i el planejament territorial.
5. Extralimitació competencial municipal en l'ampliació dels supòsits de fora d'ordenació establerts en la legislació autonòmica.
6. Inadequació de la substitució, amb aprovació inicial directa, de planejaments de desenvolupament aprovats / avançats anteriorment.
7. Inadequació de les substancials modificacions introduïdes en els polígons industrials.
8. Eliminació injustificada de sectors essencials en sistemes generals d'espais lliures (parcs i jardins) ja delimitats.
9. Necessària coordinació amb la normativa supramunicipal en desenvolupament (reglament LUIB) quant a definicions conceptuals, còmputs i tipus d'obres i intervencions.
10. Composició i funcionament de la CCH (ampliada a CCHCPU).

Anàlisi.

1. L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.

   En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

   La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

   La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç).

   La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

En conseqüència, és innecessari un altre tràmit d'informació pública abans de l'acord d'aprovació inicial. Una altra qüestió és la valoració del nivell d'alteracions que s'incorporin després de l'acord d'aprovació inicial, i la necessitat, en el seu cas, del nou tràmit d'informació pública a què es refereix l'article 55.4 LUIB

2. Per a determinar el creixement demogràfic previsible s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels últims 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida de la mateixa (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%). A l'efecte de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat (0,66% anual acumulatiu)- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants.

Ara bé, cal significar que no existeix una correlació biunívoca entre creixement demogràfic i necessitats d'habitatges. I això per dues raons bàsiques. En primer lloc, perquè no tota la nova població, que inclou el creixement vegetatiu, resultarà demandant d'habitatge, sinó solament la provinent de processos migratoris; és a dir, els nounats no demandaran habitatge en els pròxims 20 anys. I, en segon lloc, perquè existeix una demanda important que es localitza en aquella població censada que, durant la vigència del Pla General, aconseguirà l'edat d'emancipació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Sobre la base d'aquestes consideracions, és com el Pla General ha procedit a estimar les necessitats d'habitatge a l'any horitzó de 2040. És a dir, el càlcul d'aquestes necessitats ha de partir de la població ja existent a Palma. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents que, en el període de programació del Pla, entraran en aquesta edat d'emancipació i, demandaran un habitatge. Es tracta, en concret, de la població inclosa en el contingent d'edat entre 8 i 34. En aplicació de les hipòtesis remenades (veure l'apartat 5 de la Memòria Social) s'obté una demanda potencial de 31.652 habitatges.

D'altra banda, en la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1 de la Memòria Social, s'ha conclòs que el creixement del contingent immigrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament, sigui com sigui la seva edat. En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de 53.916 habitants/2,5= 21.566 habitatges.

Per part seva, l'oferta d'habitatges contemplada en el pla general, integra tres supòsits.

a. En primer lloc, l'avaluació del potencial de nou habitatge *materializable en el sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística analitzant dues situacions: els solars vacants i les parcel·les edificades de manera ineficient a les quals la zona d'ordenança d'aplicació s'atorga majors possibilitats edificatòries. L'anàlisi d'aquesta oferta potencial ha quedat analitzat detalladament i justificat en profunditat en l'apartat 4.1 de la Memòria Justificativa.

b. L'oferta d'habitatges que es dedueix de l'aplicació dels paràmetres de densitat establerts per a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable amb ús residencial.

   En aplicació d'aquests supòsits, les determinacions proposades en el nou planejament general possibiliten materialitzar el següent nombre d'habitatges de nova construcció:

   · En sòl urbà en parcel·les no sotmeses a actuacions de transformació que es troben sense edificar: 9.438 habitatges.
   · En sòl urbà en parcel·les edificades de manera ineficient: 3.401 habitatges.
   · En actuacions de transformació en sòl urbà: 8.347 nous habitatges.
   · En actuacions de transformació de nova urbanització en sòl urbanitzable: 9.683 habitatges.

   És una oferta conjunta de 30.869 nous habitatges; de les quals 18.030 habitatges són actuacions de transformació.

c. I, en tercer lloc, es preveu que 21.235 unitats haurien de quedar resoltes mitjançant l'optimització de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075 habitatges) i futures (11.160 habitatge). És a dir, amb patrimoni edificat existent. La decisió d'incloure l'habitatge buit actual i futura en l'oferta residencial del Pla General, tracta d'encoratjar l'impuls de mesures orientades a incorporar aquest contingent residencial en el mercat immobiliari de Palma. La seva no contemplació, per contra, podria perpetuar la infrautilització d'aquest parc residencial, enquistant un problema de necessària solució.

   En conclusió, de l'oferta residencial total prevista en el Pla General, el 81,42% es localitza en el sòl urbà i només un 18,58% en el sòl urbanitzable. Aquesta estratègia d'ordenació ha servit d'estímul per a exercitar una sort de "urbanisme de marxa enrere" orientat a restringir el sòl classificat com a urbanitzable a l'estrictament necessari per a acomodar les demandes que no han pogut ser ateses en el sòl urbà. Això ha permès contreure les sobredimensionades expectatives de creixement urbà vinculades al sòl urbanitzable previst en el PGOU de 1998.

3. Per a la redacció de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any, sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més a prop al desenvolupament de 2019 que un com el de 2020.

Tampoc ha d'oblidar-se que els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials i Plans Especials.

No obstant això, en la següent fase també es procedirà al perfeccionament de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Igualment es procedirà a millorar 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. Entre altres aspectes, es procedirà 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'emprarà el mètode residual dinàmic per a determinar la viabilitat de l'actuació urbanística en termes de rendibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'ha detectat que en l'Estudi de Viabilitat s'ha produït un error quant a l'assignació del valor inicial del sòl (com a cost de l'actuació de transformació) en els sectors de sòl urbanitzable, perquè s'ha considerat com a valor el de la situació bàsica de sòl urbanitzat, quan és evident que correspon assignar el corresponent a la situació bàsica de sòl rural; això farà que el càlcul de costos disminueixi, assegurant la viabilitat.

Per tant, es proposa estimar parcialment l'al·legació en aquest apartat.

4. En primer lloc, és necessari recordar que l'article 5 del DL 9/2020 ha reduït les superfícies edificables i ocupacions per al sòl rústic; en la categoria de rústic comú, l'edificabilitat no pot superar el 1,5% i l'ocupació el 2%. Aquests paràmetres són màxims, podent el planejament establir menys sense perjudici de la possibilitat d'exoneració que permet la llei agrària.

Igualment, es recorda que la superfície mínima que s'estableix en els preceptes esmentats, no són per a edificar construccions de l'explotació agrària, sinó habitatges. S'estableix paràmetres alts de parcel·la mínima, per a evitar que les superfícies cultivables SRG siguin llevades per a disposar d'habitatge. A més, en l'actualitat la crono-distància del sòl urbà a qualsevol parcel·la del sòl rústic del municipi no és superior a 30 minuts, per la qual cosa ja no existeix la necessitat.

A més, el PTIM estableix en la seva Norma 24 que la part del terme municipal inclosa en àrea de planejament de coherència supramunicipal ha de comptar amb una superfície major a 28.000 m² almenys en el 60% de la superfície de l'àrea. I finalment, que ja el PGOU establia unes parcel·les mínimes majors, fins i tot fins de 20 hectàrees (zones d'interès paisatgístic) i de 10 hectàrees en zones agrícoles ramaderes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això. s'assumeix la necessitat d'ajustar la matriu d'usos pel que concerneix les activitats del sector primari a l'Annex I vigent de la LDOT (que ha estat modificat, entre altres pel DL 1/2016, la LAIB 2019 i la Llei de Canvi Climàtic de IB). Per tant, no és exactament la matriu d'ús que apareix en l'Annex del DL 1/2016 la vigent, perquè ha de tenir-se present la regulació posterior. En conseqüència, es proposa a eliminar de la relació d'usos condicionats, l'activitat agrícola intensiva en el sòl rústic protegit corresponent a les categories de Zones d'Interès Paisatgístic per planejament municipal ZIP), Àrees de prevenció de riscos (APR) i Àrees de protecció territorial (APT), si bé aquestes dues últimes han de considerar-se que quedaran, en última instància, subjectes a la legislació sectorial de directa aplicació. En els nivells de protecció més alts (AANP, ANEI, ARIP, AIN) l'activitat agrària intensiva es considera que ha de ser un ús condicionat.

Igualment, s'assumeix que en els sòls rústics no protegits, ha de considerar-se ús admès (no condicionat) a les activitats complementàries de conformitat amb la directriu de l'article 106 apartat a) de la LAIB (els planejaments quan regulin les activitats agràries o complementàries, *"hauran de complir les directrius i criteris d'ordenació que preveu aquesta llei, en particular, entre altres: a) Establir, amb caràcter general, el caràcter d'ús admès dels usos agraris en el sòl rústic, sense perjudici de les condicions o limitacions que, per motius ambientals o altres degudament motivats, es prevegin per a l'exercici d'aquests, especialment referent a les construccions i les activitats complementària."*.
No obstant això, en el sòl rústic comú AT, el reconeixement d'ús admès per a activitats complementàries, ho serà per a l'activitat de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària, no per a la resta d'activitats complementàries que serà ús condicionat.

D'igual forma, es pot proposar la modificació de la normativa del PG en el sentit següent:

- La Norma 7.3.4, apartat 3.3.b). relativa a la prohibició d'hivernacles en ANEI, que ha d'eliminar-se, perquè l'hivernacle no és un ús, és una instal·lació vinculada a una activitat agrària intensiva, que és un ús condicionat; per això, si se supera el tràmit d'interès general no hi ha motiu per a la seva prohibició.
- La Norma 7.3.5 apartat 3.4 que regula el sòl protegit interès natural AIN-ZB i AIN-AA, per a tenir en compte que moltes d'aquestes zones eren antics camps de cultiu o zones de pastura i que s'ha d'afavorir la seva recuperació per a usos agraris. També són zones on s'ha de facilitar l'explotació forestal sostenible dels boscos tal com es regula a la LAIB (articles 67-92). Però tot això tenint en compte que estem davant terrenys fràgils i amb rellevants valors naturals (encara que no estigui declarats com a espais naturals per legislació específica).
- La Norma 7.3.6 apartat 3.2 Usos agraris en ARIP, que s'ha de tenir present que el D-L 1/2016 va establir que els usos d'agricultura intensiva i activitat complementaria de transformació tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl.
- La Norma 7.3.7 apartat 3.2 (Usos agraris en ZIP), per a tenir present que el D-L 1/2016 va establir que els usos d'agricultura intensiva i activitat complementaria de transformació tenien la consideració d'admesos en ARIP.
- La Norma 7.4.3 apartat 3.2 (Usos agraris en àrees d'interès agrari-Ala), per a contemplar que el DL 1/2016 va establir que totes les activitats complementàries tenien la consideració d'admesos en aquest tipus de sòl. Per això, ha d'adaptar-se la Norma a aquesta regulació.
- La Norma 7.4.5-3.2 (Usos agraris en Sòl rústic comú de règim general SR6), per a tenir present que el D-L 1/2016 va establir que els totes les activitats complementaries tenien la consideració d'admesos en aquesta mena de sòl.
- Respecte del Parc Agrari, per a millorar la regulació de la Norma 7.6.2- apartat 2 (objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari.), tenint en compte que gran part

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

del futur Parc Agrari es troba inclosa dins de les zones de regadiu amb aigües depurades. En aquests casos difícilment les explotacions podran adquirir la condició de "ecològiques" perquè els reglaments posen greus traves a la utilització d'aquestes aigües. Per això, es pot proposar substituir "agroecològiques" per "d'agricultura sostenible amb especial atenció als sistemes d'agricultura ecològica allà on sigui viable. A més, en l'apartat j), s'ha considerar no sols els tractors sinó les recol·lectores i una altra maquinària de grans dimensions.

Respecte a l'articulat del POD, es poden també establir modificacions en el Títol VI, com ara:

- En relació amb l'apartat 1 de l'article 6.1.12 (relatiu a l'exigència de projectes d'integració paisatgística), per a no exigir-los a les activitats vinculades a explotacions agropecuàries, que es regiran per la legislació específica.
- En l'article 6.1.4 (condicions estètiques i composició de les edificacions), incorporant un apartat final amb la següent redacció: "Les condicions estètiques i de composició de les instal·lacions i construccions pròpies de les explotacions agràries seran proporcionals a les seves necessitats i adequades per a assegurar la seva funcionalitat. Amb caràcter general s'ajustaran a les solucions constructives tradicionals, tret que per exigències tècniques justificades requereixin solucions diferenciades que no causin impactes en elements rellevants del paisatge protegit".
- En relació amb l'article 6.1. 5. (Volums, plantes i cobertes), i per seguretat jurídica, aclarir que no són aplicables les condicions de volum, planta i cobertes de l'article 6.1.5 a les construccions i instal·lacions de l'explotació agrària que es regulen específicament per l'article 6.1.8. Igualment, amb l'article 6.1.6.
- En l'article 6.1.8 (construccions que tenen relació amb la naturalesa i el destí de la finca), encara que no suposen cap modificació respecte a la regulació del PGOU 1998, vigent, que estableix aquests paràmetres i que s'han aplicat sense presentar-se disfuncions que hagin requerit la seva alteració, i amb la finalitat d'ajustar la regulació per a les petites explotacions (que poden tenir dificultat d'accedir a la condició de preferent) es proposa incorporar un ajust de detall en la regulació les següents precisions:
- Coeficient d'edificabilitat: en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En els terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una edificabilitat màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una edificabilitat màxima de fins al 2,0% .
- Altura màxima: 6 m. No obstant això, les naus per a guarda de recol·lectores podrà aconseguir fins a 8 metres.
- Ocupació màxima de parcel·la en sòl rústic protegit, els percentatges específics que s'estableix per a cada zona en el Capítol següent. En terrenys de sòl rústic comú, s'admetrà amb caràcter general una ocupació màxima de 1,0%; no obstant això, en explotacions agropecuàries de dimensió inferior a 4 hectàrees, podrà justificar-se la necessitat d'una ocupació màxima de fins al 2,0%.

Cal indicar que la limitació superficial establerta en les Àrees d'Interès Agrari es refereix a la possibilitat d'implantar nous habitatges que, preferentment, hauran de vincular-se a l'explotació agropecuària. Sense impedir les segregacions conforme a les parcel·les mínimes establertes per la legislació agrària. No hem d'oblidar que aquestes zones del sòl rústic malgrat no integrés en la categoria de "protegit" es troben preservades per formar part del Parc Agrari a la regulació del qual es destina el Capítol V del Títol VI "Normes d'ordenació detallada del sòl rústic" del POD. D'altra banda, la regulació de les APR de l'article 6.2.7 de les ordenances del POD remet a l'establerta en la Norma 7.3.8. del Pla General Estructural devent, en tot cas, donar compliment a les disposicions establertes en la legislació i planificació territorial, sectorial i mediambiental vigent. Les cauteles en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

relació amb l'admissió de noves edificacions en aquests sòls han de redoblar-se per a evitar afeccions indesitjades i garantir un correcte funcionament de la seva dinàmica natural donada la seva influència en el funcionament dels processos ecològics de la matriu biofísica.

Finalment, en relació amb la regulació de l'altura màxima admissible en habitatges unifamiliars en sòl rústic, es modificarà la redacció actual adoptant la regulació de l'article 6.1.5; en concret en l'article 6.1.5 del POD sobre les altures es proposa que "de no establir-se regulació específica, s'aplicarà supletòriament una altura màxima de dues plantes i una altura total màxima de vuit metres comptats des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta." I per als habitatges en sòl rústic 6.1.9 es proposa la següent redacció: "les noves edificacions tindran preferentment una planta d'altura (3 metres); no obstant això, de forma justificada podrà tenir fins a dues plantes (6 metres d'altura màxima)."

5. No pot el planejament general establir un règim de fora d'ordenació que contradigui a l'establert a la LUIB.
El tractament del règim de fora d'ordenació ve regulat l'article 129.2. de la LUIB i la Norma 3.1.3 del Pla General s'ajusta a aquest. També en el supòsit de fora d'ordenació de les edificacions que quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament (com les afectades pel sistema viari i situades en la zona de protecció i les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics. La Norma 3.1.3 permet les excepcions que reconeix l'article 129.2 LUIB per a l'execució d'obres en edificis en règim de fora d'ordenació. No obstant això, perquè no existeixi dubte, en aquesta part es transcriurà el precepte. Es proposa acceptar l'al·legació en aquest apartat. I la Norma 3.1.4 s'ajusta perfectament al règim de l'article 129.1 LUIB sobre edificis inadequats. No presenta dubtes l'abast de l'apartat 3 de la norma 3.1.7. És clar que es refereix a actes que no es podran subjectar al règim de comunicació prèvia donat la seva incidència.

6. Les alteracions incorporades pel nou Pla General i el POD en el seu document d'aprovació inicial es justifiquen en la Memòria d'Ordenació; especialment en el Capítol 10 de la Memòria del Pla General.
No pot oblidar-se que estem en un procés de revisió del planejament general vigent; això no significa que hagi d'alterar-se de manera completa les solucions del PGOU 1998; però sí que significa que hagi d'examinar-se en la totalitat les decisions adoptades en el PGOU vigent i analitzar amb detall aquelles determinacions que després de més de 24 anys no s'han emplenat.
En efecte, les actuacions contemplades en aquest apartat de l'ordenació són operacions previstes en el Pla General del 98 que no han estat desenvolupades. El cas del PERI Establiments va aconseguir, com afirma l'al·legació, només l'aprovació inicial. Per part seva, les UE 17-03, 17-04 i 44-05 del PGOU del 98 van ser ordenades detalladament directament per aquest instrument de planejament fent ús de les competències conferides per la legislació urbanística d'aplicació aquell moment. Segons regula l'article 6.2 de la LUIB la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim.
D'altra banda, el POD, en desenvolupament de les determinacions estructurals establertes pel Pla General té com a funció, entre altres, l'establiment i desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 de la LUIB entre les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

quals es troben els àmbits de renovació urbana per als quals es decideixi definir usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació de l'ordenació d'edificació. A aquest efecte, establirà la qualificació concreta dels terrenys inclosos en aquestes zones d'ordenació, així com la definició dels terrenys destinats a espais lliures, equipaments, xarxa viària i, en el seu cas, centres d'infraestructures i serveis.

Aquest és el nivell de resolució adoptat pel POD per a les actuacions exposades en l'al·legació. En elles, sobre la base dels nous objectius adoptats en la definició del model de ciutat pel Pla General, ha decidit alterar l'ordenació i/o delimitació d'aquestes actuacions. En el cas d'Establiments ha optat per ordenar de manera directa gran part de l'àmbit del ARE/42-01 i identificar una sèrie d'actuacions de renovació urbana localitzades en buits d'una certa rellevància, a fi de millorar la connectivitat de la trama urbana i proporcionar nous espais lliures i equipaments. L'ordenació detallada del PERI esmentat en l'al·legació no ha aconseguit cap efectivitat al no superar l'aprovació inicial. És més, si hagués constat la conclusió de la tramitació aprovatòria d'aquest PERI, el POD hagués pres la decisió de considerar aquesta actuació, igual que unes altres, com a "transitòria" assumint íntegrament l'ordenació detallada aprovada definitivament, la qual cosa no és el cas.

Per a les UE 17-3 i 17-04 del Pla General del 98 -que va decidir exercir la potestat d'ordenar-les detalladament- el POD ha pres la legítima decisió de reordenar-les mitjançant la seva integració en una nova actuació, l'ARU 17-03, la qual també incorpora els terrenys adjacents a la Ma. 19 que, en trobar-se inclosos en l'Àrea de Protecció d'aquesta artèria viària, resulten inedificables. Això ha comportat a l'establiment d'una nova ordenació detallada per a aquest àmbit que eviti les afeccions imposades per aquest viari supramunicipal la qual cosa condueix a concentrar l'edificació en la zona més allunyada possible del domini públic de la carretera. No obstant això, cal fer constar que en la següent fase del POD es modificarà el règim d'altures inicialment establert per a millorar la seva adequació a l'entorn urbà.

La justificació exposada en el paràgraf anterior és també aplicable a l'ARU 44-05 de Son Sardina. El POD ha entès convenient modificar l'ordenació detallada establerta pel Pla General del 98 per a incorporar unes certes millores. Insistir que es tracta d'una ordenació no desenvolupada en la qual, en aplicació de l'article 6 de la LUIB, els propietaris no tenen patrimonialitzats els seus aprofitaments. No obstant això, cal indicar que, ateses les nombroses al·legacions que sol·liciten un canvi en l'ordenació del document aprovat inicialment, en la següent fase del POD es procedirà a donar satisfacció a aquestes demandes mitjançant una ordenació que aposti pel predomini de la tipologia d'habitatge unifamiliar.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa desestimar l'al·legació, sense perjudici de la incorporació en la següent fase de les modificacions en l'ordenació proposada en els àmbits referits en aquest apartat.

D'una altra part, no hi ha extralimitació en el contingut normatiu de l'apartat 2 de la Norma 2.1.2 del Pla General (que estableix que 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). Oblida l'Associació que el Pla General està facultat per a revisar l'ordenació vigent de conformitat amb el règim establert en l'article 58 de la LUIB (negar aquesta facultat, suposaria negar el ius variandi propi del planejament) i, a més el nou pla ha d'identificar els àmbits en els quals es produeix aquesta alteració (article 39.2.e) de la LUIB); igualment, el Pla General (i el POD) com a disposicions de caràcter general deuen

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

(per exigències del principi de seguretat jurídica i publicitat de les normes) identificar els instruments de planejament anterior que són objecte de derogació.
Per això, es proposa desestimar aquesta al·legació.

7. En relació amb l'al·legació sobre la inadequació de les substancials modificacions introduïdes en els polígons industrials.

Cal indicar que la divisió dels usos globals i detallats que adopta el nou planejament general no és un capritx. En primer lloc, ha partit de la classificació d'usos que fa el PGU 1998; no obstant això, aquesta classificació parcialment no es pot mantenir. És necessari tenir present l'entrada en vigor de la LUIB i del RGLOUSM.

Així els usos globals relacionats amb les activitats econòmiques són: el de serveis terciari, turístic i l'industrial (article 59.1.a RGLOUSM,).

L'apartat 4.4 de l'article 59 del RGLOUSM integra com a usos detallats de l'ús global industrial: a) l'ús productiu; b) l'ús d'emmagatzematge.

A més, el nou PG ha entès que poden identificar-se tres nous detallats dins de l'ús global industrial des d'una interpretació extensiva de la regulació del Decret llei 2/2020, de 31 de gener, Per això, s'han reconegut: c) l'Ús Industrial telemàtic (4.3); d) Ús Industrial Quaternari d'avantguarda (4.4) i e) Ús industrial I+D (4.5).
D'una altra part, en relació amb les compatibilitats, és cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i han ocasionat conflictes.
El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els polígons industrials, sinó evitar la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en el passat recent a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.

L'ús predominant admès no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD, així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4. No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².

D'una altra part, per a evitar els riscos del declivi dels espais productius, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió. Així, el Pla General encàrrec al POD que habiliti que en determinats eixos del Polígon Son Castelló puguin implementar-se actuacions de dotació vinculades a increments d'aprofitaments (en determinades parcel·les que per posició i grandària ho admetin) per a incentivar una revitalització pacífica del principal polígon de la ciutat. No es tracta de transformar el seu ús industrial principal actual, sinó assegurar la seva modernització i revitalització, evitant també els riscos d'una excessiva concentració d'activitats comercials. Es pretén incorporar nous usos de serveis avançats i d'oficines; noves formes tipològiques que millorin la imatge de l'espai industrial, permetin recuperar l'espai públic confrontant al torrent i implementar maneres de mobilitat sostenibles.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

8. Sobra l'al·legació de l'eliminació injustificada de sectors essencials en sistemes generals d'espais lliures (parcs i jardins) ja delimitats.
No han d'existir dubtes sobre la ferma aposta del Pla General per incrementar les ràtios actuals de Sistemes Generals d'Espais Lliures.
L'estàndard que s'aconsegueix en el Nou Pla General de Palma per al Sistema General d'Espais Lliures és de 7,51 m²/habitant (si s'aplica a 518.435 habitants a data 2040 i s'incrementa amb l'oferta de 61.674 places turístiques i ETH), un 50% superior al mínim legal de 5 m²/habitant. Aquesta xifra és, també, considerablement superior a l'estàndard actual que ascendeix a 5,30 m²/habitant. El valor obtingut s'incrementaria fins als 8,96 m²/ habitant si es considera la superfície total "real" del Sistema General d'Espais Lliures; és a dir, 5.195.725 m².

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Les reduccions puntuals i selectives en determinats Sistemes Generals deriven de decisions plenament congruents amb el nou model de ciutat establert pel Pla General i, a més, pretenen garantir una gestió eficaç de l'obtenció d'aquests sòls evitant la mobilització de recursos financers públics que poden ser evitats sense desvirtuar la consecució del model de ciutat al qual s'aspira. En aquest sentit cal ressenyar que el volum de sistemes generals (d'espais lliures més equipaments) localitzats en sòl rústic -a obtenir, per tant, per via expropiatòria- ascendeix al no-res menyspreable xifra de, aproximadament, 1.600.000 m². Davant aquesta dada el Pla General ha entès imprescindible no incrementar la càrrega financera de l'Ajuntament amb la finalitat de garantir la Sostenibilitat Econòmica del Pla General.

Així, la reducció superficial del Sistema General de Sa Riera en el document d'Aprovació Inicial del nou Pla General obeeix a l'exclusió del mateix d'una àrea ocupada per l'assentament irregular de Ca Na Verda: en el PGOU 1998 la major part de l'assentament es va qualificar com a parc -SGEL/PJ-P 41-5, integrant el Parc Lineal de Sa Riera. No obstant això, després de 24 anys l'expropiació dels terrenys de l'assentament de Ca Na Verda no s'ha executat ni s'ha començat a gestionar. Aquesta disminució quedava (en el document d'aprovació inicial) àmpliament compensada en la proposta global de sistemes generals d'espais lliures que ha quedat exposada en paràgrafs precedents.

No obstant això, és la veritat que mantenir l'assentament de Ca Na Verda en sòl Rústic i, parcialment, en àrees de prevenció de riscos d'inundabilitat (APR-IN), tampoc acaba de solucionar el problema territorial que planteja aquest assentament.

Per això, s'accepta l'al·legació, en aquest apartat, i en la següent fase es procedirà a mantenir la qualificació del sistema general d'espais lliures proposat en aquesta zona pel PGOU 1998.

Al marge de la proposta analitzada, és necessari recordar que el nou Pla General no es troba vinculat per decisions d'ordenació estructural adoptades pel Pla General vigent que no s'han desenvolupat; especialment en aquests elements és necessari centrar l'anàlisi per a tornar a adoptar la millor decisió sobre l'ordenació d'aquests elements en el nou procés de revisió, ja sigui mantenir o per a alterar la prèvia determinació estructural del PGOU vigent. En definitiva, el nou Pla General té facultat per a proposar una nova xarxa de sistemes generals d'espais lliures, especialment, quins han de ser els sistemes generals proposats que en el futur han d'incorporar-se necessàriament per a enfortir l'actual xarxa executada.

9. Tenint en compte que el nou reglament de la LUIB només ha aconseguit fins al moment l'aprovació inicial, la coordinació és, o pretén ser, en la mesura que sigui possible, màxima.
10. L'existència de la Comissió del Centre Històric, etc., no constitueix una manera de "deixar obert a criteris subjectius el que es pot o no fer". Les Comissions, a més de la de Centre Històric, contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què "el que es pugui fer es faci bé" exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn. En aquest sentit, es precisa d'un òrgan de tècnic, compost de professionals diversos, que permeti concretar en el cas concret l'aplicació de conceptes formulats de manera oberta. En tot cas, les decisions d'aquests òrgans han d'estar fonamentades en les normes del propi Pla.

Conclusió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Es proposa acceptar parcialment en els apartats així indicats a l'anàlisi i rebutjar a la resta pels motius exposats.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29654

Síntesi.
Sol·licita incloure uns terrenys localitzats en la zona de flux preferent del Torrent Gros i en la AT-H del PTIM dins del sector SUB 58-01 Son Cladera nord.

Anàlisi.
Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana. Aquesta, en definitiva, és una de les claus que subjeuen en la definició de la Infraestructura Verda de Palma: identificar les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica de la seva matriu biofísica, perquè la transformació de la ciutat es produeixi de manera dialogant amb elles.

Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri s'ha sustentat a classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent. No obstant això, cas del Torrent Gros, s'ha qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures part de la zona de flux preferent amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic fluvial la superfície del qual ha de ser obtinguda per expropiació. Per a fer viable a efectes econòmics aquesta proposta el Sistema General s'ha restringit a una franja de 30 metres de latitud a partir de la línia de domini públic hidràulic.

La parcel·la en qüestió es troba inclosa, en part, en el Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P 53-02 P pertanyent al Parc Fluvial del Torrent Gros element determinant de la Infraestructura Verda proposta en el Pla General. La resta de la parcel·la, que es troba inclosa en la zona de flux preferent, ha quedat classificada com a sòl rústic protegit.

Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en les següents raons:

En primer lloc, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic la zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones. Per això, segons l'apartat 2 de l'article 9 bis d'aquest Reglament, en la zona de flux preferent solo s'admeten, de manera excepcional, obres destinades a la conservació i restauració de "construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua" sempre que mantingui el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el seu condicionament museístic. Per això, aquestes limitacions fan que hagin de quedar exclosa de qualsevol actuació de transformació de nova urbanització.

En segon lloc, el vigent PTIM inclou la totalitat de la parcel·la de l'al·legant en una Àrea de Transició d'Harmonització. Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar en les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seva proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dóna en el Pla General de Palma.

954

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conseqüència, és contrari als criteris de la Norma 7 del PTIM incorporar com a sòl urbanitzable aquests terrenys identificats com a sòl rústic AT-H; perquè només es permet pel PTIM en el cas d'esgotament de la AT-C; i a Palma no s'han esgotat els sòls AT-C

A més, l'àmbit es troba inclòs en l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", entre els objectius d'ordenació de la qual es troba: (a) la racionalització de l'ocupació del sòl per a això, òbviament, la preservació com a sòl rústic de les ATH resulta fonamental, (b) la creació d'un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental, i (c) prohibir en sòl rústic usos , com els industrials, incompatibles amb les àrees residencials.

Per tant, encara en la hipòtesi de desaparició de la regulació de la Norma 7 del PTIM, la incorporació dels terrenys de AT-H en l'àmbit del sector es presenta inviable: el SUB 58-01 es tracta d'un sector que ha de ser ajustat perquè les parcel·les amb edificacions (que ja existien a la fi del segle passat) en la següent fase han de quedar excloses (per a no dificultar la gestió del sector); això farà que la superfície del mateix ha de disminuir; el sector compta amb una superfície de sistemes generals interiors del 20% de l'àmbit del sector. Per això, la incorporació dels terrenys objecte de l'al·legació i d'uns altres de la zona inundable també en l'àmbit del sector(o la seva adscripció, en l'àrea de repartiment) suposarien una càrrega excessiu per a un sector amb una superfície lucrativa molt reduïda; i només amb unes solucions tipològiques d'alta intensitat (plurifamiliar amb grans altures), podria fer (teòricament) viable des del punt de vista econòmic l'actuació; no obstant això aquesta solució tipològica des del punt de vista territorial, ambiental i urbanístic ha de rebutjar-se.

Per tot l'exposat, es desestima la present al·legació quant a la seva inclusió dins del sector SUB 58-01 o l'adscripció com a sistema general en l'àrea de repartiment.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29731

Síntesi.
Sol·licita re-delimitar el sector SUB 58-01 en el contacte amb l'autovia d'inca per a incloure els terrenys propietat dels al·legants.

Anàlisi
En el document d'aprovació inicial del nou Pla General la delimitació del sector SUB 58-01 es fa coincidir amb la línia longitudinal exterior de la zona de protecció territorial de la carretera (article 31 de la Llei 5/1990 de Carreteres IB). Aquesta zona de protecció segons l'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, han de ser classificades com a sòl rústic protegit i no poden incloure's en la delimitació del sector, excepte que tinguessin la classificació d'urbanitzable a l'entrada en vigor de la Llei 5/1990, que no és el cas.

Conclusió.
Es proposa desestimar la present al·legació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29858

Síntesi

1. Manifesta que és un dels hereus de la finca Can Xoroi (parcel·la cadastral 07040A058000430000RR) de 14.800,46m2, que ha estat qualificada en el nou PG aprovat inicialment en 2021 com a Sistema General d'Espais Lliures (SGEL/PJ-P 83-01-P); que la finca compta amb una edificació de 43 m².

   Que, a la finca registral, a més, li pertanyia un altre tros de parcel·la de 1.410 m² que va quedar a l'altre costat de la carretera, després de l'expropiació.

   Reclama que en l'Estudi Econòmic es valorin tots aquests metres (fins i tot l'excés de cabuda perquè l'expropiació de la carretera va ser en realitat major) i l'edificació de 43 m².

2. Manifesta que els veïns de Es Pil-larí van presentar suggeriments a l'Avanç del PG i que ara es reprodueixen en aquesta al·legació amb aquesta finalitat:
   - Que es realitzi l'obertura dels carrers Martina Pascual i Josep Tomàs de Renteria fins a la carretera de les Meravelles.
   - Que es finalitzi el poble Es Pil.larí, amb el tancament de les illetes iniciades al carrer Baltasar Moya i que haurien de finalitzar la seva simetria en la finca de l'al·legant

3. Qüestiona el traçat de la carretera de les Meravelles actual per perillositat i que va alterar la seva previsió inicial. Tanmateix, malgrat això, consideren que els tècnics del MOPU de 1985 van encertar perquè el nou traçat possibilitava el creixement del poble.
4. El canvi de traçat va possibilitar que els terrenys de la seva propietat fossin classificats com a urbanitzable en l'aprovació inicial del PGOU 1995 però posteriorment es van classificar altres terrenys com a urbanitzable que tenien riscos d'inundació.

   Considera que el nou Pla General ha d'esmenar l'error i classificar els terrenys com a urbanitzable. Igualment, posa en qüestió el procés de gestió i transmissió de terrenys del sector SUNP/83-01 del PGOU 1998.

5. Que el sistema general d'espais lliures ningú l'ha sol·licitat. La finca està en contacte amb sòl urbà en més del 50% Sol·licita que la finca de Ca´n Xoroi, rústica, es classifiqui com a urbanitzable el que permetria la permeabilitat de la trama de Es Pil-larí; en concret, l'obertura de les Calles Martina Pascual i Josep Tomàs de Renteria al final de la carretera dels Meravelles.
6. Descripció dels antecedents de la finca, especialment la seva funció extractiva.
7. Que el nou Pla General s'adapti a la Tercera Modificació del PTIM aprovat inicialment el 29-12-2021, de manera que elimini les àrees de transició de creixement, podent l'Ajuntament créixer per on crea en funció de qüestions ambientals.
8. Si finalment es realitza la qualificació de SGEL, contra la voluntat de qui al·lega, sol·licita que aquest parc, que podria denominar-se "Ca Xoroi" porti el nom de la seva mare morta.

Anàlisi.

1. La superfície de l'actuació del Sistema General d'Espais Lliures (SGEL/PJ-P 83-01-P) expressada es correspon amb la delimitació superficial resultant aplicant els mesuraments realitzats en el Pla amb la informació cadastral i d'informació geogràfica subministrada per l'Ajuntament. No obstant això, en la següent fase es tornarà a realitzar la delimitació precisa. I es constatarà l'existència de l'edificació i el seu estat de conservació. En la informació cadastral no consta cap edificació, sent la superfície de la parcel·la 14.873 m².

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No obstant això no pot admetre's la incorporació al sistema general de la part que (pel que sembla) va ser integrant de la finca registral de Ca Xoroi i que ja és una cadastral diferent (de 1.410 m²) localitzada a l'altre costat de la carretera de Les Meravelles; i això, perquè aquesta altra parcel·la cadastral no té aptitud per a ser destinada a sistema d'espais lliures, pel seu caràcter aïllat, configuració i accés.

El valor adoptat en l'Estudi Econòmic del Pla és un valor estimatiu aplicant regles de valoració de la legislació del sòl. En qualsevol cas, serà en el tràmit administratiu de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar un document de valoració, que caso que discrepi de la valoració municipal, el preu just serà fixat per la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears, sense perjudici del recurs contenciós posterior que pugui formular-se. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

2. És cert que en el període d'informació pública de l'Avanç del nou Pla General es van presentar per titulars i veïns proposades per a la millora viària del poble i venien a reclamar l'obertura dels carrers centrals a través de la finca de Ca´n Xoroi per a comptar amb diverses sortides i entrades des de la carretera de Les Meravelles.
Els mateixos suggeriments es fan ara en l'al·legació que s'analitza. Els suggeriments van ser analitzats i contestats segons consta en la Memòria de Participació del document del Pla General aprovat inicialment en 2021.

En relació a la millora de la mobilitat plantejada, sol·licitant-se per a això la generació de nous vials i una ronda en la finca confrontant al nucli coneguda com a Ca Xoroi i qualificada en el Nou Pla com SGEL/PJ-P 83-01-P, és una proposta que no pot admetre's si amb això es pretén alterar o segregar la qualificació d'aquest sistema general. Una altra qüestió és la previsió en el projecte d'urbanització de millores d'accés per als vianants en el límit amb el sòl urbà.

En efecte, amb la proposta del Nou Pla, aquesta parcel·la passa a ser d'ús i domini públic, resolent la transició de la trama urbana amb la vora que suposa la carretera de Ses Meravelles.

La problemàtica de mobilitat que detecta una part de la població des Pil·larí és per a evitar l'actual concentració de sortides amb cotxe del nucli urbà pel carrer Baltasar Moyà al Camí de les Meravelles. Aquesta problemàtica es podria resoldre amb un adequat sistema de senyalització i incorporant un nou vial de connexió amb el camí de Son Fangs (El meu 60-12), acabant de prolongar el carrer Jaume Oliveres, previst a l'aprovació inicial. Així es reforça l'estructura viària articulada pel camí de Son Fangs podent dirigir el trànsit a través del camí de les Meravelles o el camí de la Siquia de Sant Jordi (Ma.-19A)

Un Sistema General d'Espais Lliures (SGEL) no pot ser creuat per viari rodat, per això s'ha d'evitar la fracturació del SGEL resolent la mobilitat com s'expressat en l'apartat anterior.
Per això, la connexió entre el carrer Baltassar Moya i el camí de les Meravelles, s'ha de plantejar mitjançant un traçat accessible a peu i bicicleta integrat en el nou Parc i que permeti un òptim recorregut fins a la parada de bus i el Camí de les Meravelles.

3. La trama del nucli d'Es Pil-larí es troba interrompuda en la seva fita amb la finca de Ca´n Xoroi. No obstant això, tots els nuclis urbans veuen interrompuda la seva trama en algun per algun motiu, perquè en cas contrari creixeria com una taca d'oli aquesta l'infinit, la qual cosa no és una conclusió admissible des del punt de vista de la sostenibilitat.
En aquest cas, la justificació de la interrupció de la trama és simple: l'existència de l'antiga pedrera de marés ha provocat que aquesta finca mai fos considerada en el planejament vigent com a àrea de creixement del poble: abans per l'activitat extractiva; després, a conseqüència de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

la no aplicació d'uns plans de restauració integral, el desnivell tan pronunciat en els quals han quedat els terrenys impedeix que puguin integrar-se en la trama urbana.
Aquesta situació es manté en l'actual procés de revisió del planejament general: seria una actuació urbanitzadora de costos molt elevats (per al nivell d'acolliment d'usos i intensitats urbanes pot implantar-se a causa dels condicionants territorials que presenta) i, a més, són terrenys categoritzats pel PTIM vigent com a sòl rústic d'harmonització.
Fins i tot, cal interpretar que el traçat inicial de la carretera de les Meravelles es va modificar no amb l'objectiu de facilitar el creixement del nucli sinó per a precisament per a establir una distancia mínima per a evitar problemes de seguretat i, fins i tot, també, per a evitar el desnivell dels terrenys de la pedrera (el que suposava una reducció dels costos en aquesta actuació complementària de l'autopista Palma- Llucmajor) com és la sortida 11 (Es Pil-larí).
4. La possibilitat de classificar aquesta finca com a sòl urbanitzable es veu impossibilitada per dos qüestioni fonamentals: són terrenys que no són idonis per a la seva transformació urbanística i d'una altra part, el PTIM no qualifica la finca com a sòl rústic de creixement (AT-C), sinó d'harmonització (AT-H).

Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar en les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seva proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dóna en el Pla General de Palma. Si es classifica tot el sòl identificat com AT-C en el PTIM com a sòl urbanitzable de creixement (residencial, turístic o mixt), sens dubte, és una proposta que té un resultat que supera els límits de creixement establerts en la Norma 6 del propi PTIM.

Com resulta del mandat de la LUIB 2017 i el TRLSRU 2015, el Pla General únicament ha de classificar com a urbanitzable (és a dir, proposar com a noves actuacions de transformació en el sòl que prèviament té el caràcter de rústic) l'estrictament necessari per a les necessitats de la població i, a més, condicionat al fet que es troba en les localitzacions que millor s'insereixin en el nou model urbà i territorial adoptat.

A més, fins i tot sense la incidència del PTIM es presenta un altre condicionant sobre la idoneïtat de la finca Ca Xoroi per a poder ser classificada com a urbanitzable: són terrenys que, a conseqüència de l'activitat extractiva, presenta un desnivell considerable respecte a la rasant de la trama urbana, això fa que donar continuïtat a les Calles Martina Pascual i Josep Tomàs de Renteria es presenti complexa des del punt de vista tècnic i, en tot cas, com una actuació urbanitzadora de costos molt elevats.

No correspon al nou Pla General revisar com en el tràmit del PGOU 1998 es classifica el sector SUNP/83-01 del PGOU 1998 i tampoc com ha estat el seu procés de gestió i transmissió de terrenys. Al nou Pla General l'única cosa que pot determinar si els terrenys d'aquest sector del PGOU 1998 es troben urbanitzats, com és el cas; i, produïda la recepció de la urbanització, mereix el reconeixement de sòl urbà.

En síntesi: el PTIM no preveu AT-C, àrea de transició de creixement en aquesta zona i, per tant, el nou planejament general no pot proposar una nova delimitació de sector de sòl urbanitzable al voltant del nucli de Es Pil.larí.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

5 i 6. La determinació de sòl rústic i sistema general que es proposa en aquest nou Pla General per als terrenys de la finca Can Xoroi té una explicació: es considera que és la solució més equilibrada; tenint present que els terrenys no tenen urbanització per a merèixer la classificació de sòl urbà i que tampoc poden ser classificats com a sòl urbanitzable (al no tenir qualitats per a ser zona de creixement urbà i estar categoritzats com a zona d'harmonització), la classificació objectiva és la de sòl rústic; no obstant això, tenint present la seva localització, poden ser destinats al sistema general d'espais lliures, que és un dels destins que permeten la recuperació d'aquesta zona de l'antiga pedrera, que permeti una renaturalització i permeti una obertura als carrers confrontants amb solucions per als vianants, per a facilitar la seva accessibilitat a la ciutadania (encara que el trànsit de vehicles no sigui possible.

En aquest sentit, les zones verdes del poble es concentren del sector SUNP/83-01 del PGOU 1998, que és la més allunyada de l'àrea tradicional; el sistema general d'espais lliures es troba en posició més pròxima a la delimitació del Nucli Urbà Tradicional.

7. La III Modificació del PTIM, es va aprovar inicialment al desembre de 2021; és a dir, amb posterioritat a l'acord municipal de 27 d'octubre de 2021. La III Modificació de PTIM no es troba vigent (està en tràmit), si bé compta amb mesures cautelars.

És cert que en aquesta III Modificació desapareix la divisió entre àrees de creixement i àrees d'harmonització; però no desapareix la categoria de sòl rústic de transició; i també ha de tenir-se present que no totes les àrees de transició podran ser proposades com a àrees de creixement pel planejament general. I menys, encara si s'aprova aquesta III Modificació que ha reduït la capacitat de creixement assignada per la II Modificació a Palma.

En relació amb el sòl creixement, és necessari recordar que el sòl no vinculat de creixement (CNV) de Palma va quedar en 211,53 hectàrees en la Modificació Núm. 2 del PTIM; a més de 24,40 en Àrees de Reconversió Territorial (ART). Ara, la Modificació Núm. 3 (Aprovada Inicialment) proposa com a límit de creixement que sigui 169.2 hectàrees. És una reducció del 20% respecte del PTIM vigent i, a més, pretén eliminar el sòl de creixement de les ART.

En qualsevol cas, l'ajust de la proposta de creixement del PG no seria obligatòria per a la seva adaptació a aquest Modificació del PTIM (en el cas que la redacció aprovada inicialment del PTIM fos definitiva). I és que la III Modificació del PTIM inicialment aprovada incorpora la següent Disposició Addicional Quinzena: "Els instruments de planejament urbanístic general que ja s'hagin adaptat al Pla territorial insular de Mallorca o aquells l'adaptació dels quals s'hagi aprovat inicialment abans de l'aprovació inicial de la modificació número 3 d'aquest Pla, en tot cas podran mantenir la superfície de creixement de sòl residencial, turístic o mixt que hagin previst en la seva ordenació."

No obstant això, en el següent document del Pla General la proposta de creixement no esgotarà el màxim creixement proposat en la III Modificació; per això, reduirà l'actual proposta de l'aprovació inicial de 176,3 hectàrees (suma de les 161,92 de CNV i les 14,41 hectàrees de ART) almenys en 7,12 hectàrees.

8. No correspon al Pla General aprovar les denominacions oficials dels nous parcs; només adopta una denominació a l'efecte d'identificar els terrenys en la Memòria del Pla General, més enllà del seu simple codi (SGEL/PJ-P 83-01-P); en aquest cas, la denominació de Parc Can Xoroi és assumible. D'una altra part, la petició que el parc (una vegada adquirits els terrenys i executat) rebi el nom de la mare dels hereus s'ha de traslladar a l'òrgan municipal que aprova les denominacions oficials dels carrers i espais públics de Palma.

Conclusió.

Pels motius exposats, es desestima aquesta al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

29892

Sintesi.
No aconsegueix entendre's bé el sentit de l'al·legació, però sembla sol·licitar l'eliminació de l'habitatge situat en camí de Ca Mayol 87 (Polígon 27 parcela3) de la delimitació del sector de sòl urbanitzable SUB 58-01 Son Cladera nord per a conformar, al costat dels altres habitatges consolidats, una unitat d'execució en sòl urbà.

Anàlisi
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en el tascó entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos. En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.
El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.
No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.
Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la seva motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació en el procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'una altra part, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi en l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29949

Síntesi.
Sol·licita incloure uns terrenys localitzats en la zona de flux preferent del Torrent Gros i en la AT-H del PTIM dins del sector SUB 58-01 Son Cladera nord.

Anàlisi.
Les decisions adoptades en el Nou Pla General de Palma preserven les característiques hidrològiques del territori, adoptant una visió integradora que té en compte no sols els aspectes hidràulics sinó els morfològics i paisatgístics, potenciant el paper de la xarxa hidrogràfica en la vertebració urbana i suburbana.

Per a donar cobertura, a l'efecte d'instrumentació urbanística, a aquesta estratègia d'ordenació, el criteri s'ha sustentat a classificar com a sòl rústic protegit els sòls del domini públic hidràulic i les zones de flux preferent. No obstant això, cas del Torrent Gros, s'ha qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures part de la zona de flux preferent amb la finalitat de garantir la conformació d'un Parc Públic fluvial la superfície del qual ha de ser obtinguda per expropiació. Per a fer viable a efectes econòmics aquesta proposta el Sistema General s'ha restringit a una franja de 30 metres de latitud a partir de la línia de domini públic hidràulic.

La parcel·la en qüestió es troba inclosa, en part, en el Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P 53-02 P pertanyent al Parc Fluvial del Torrent Gros element determinant de la Infraestructura Verda proposta en el Pla General. La resta de la parcel·la, que es troba inclosa en la zona de flux preferent, ha quedat classificada com a sòl rústic protegit.

Aquesta decisió d'ordenació estructural se sustenta en les següents raons:

En primer lloc, segons regula el Reglament del Domini Públic Hidràulic la zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones. Per això, segons l'apartat 2 de l'article 9 bis d'aquest Reglament, en la zona de flux preferent solo s'admeten, de manera excepcional, obres destinades a la conservació i restauració de "construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua" sempre que mantingui el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el seu condicionament museístic. Per això, aquestes limitacions fan que hagin de quedar exclosa de qualsevol actuació de transformació de nova urbanització.

En segon lloc, el vigent PTIM inclou la totalitat de la parcel·la de l'al·legant en una Àrea de Transició d'Harmonització. Segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT) les Àrees de Transició són (article 20) terrenys classificats com a sòl rústic que se situen en la franja immediata (entre 500 metres màxim i mínim de 100 metres) al sòl urbà o urbanitzable, com a terrenys que poden destinar-se a futur creixement o àrees d'harmonització. El PTIM (potestativament, perquè les DOT no exigia una diferenciació), va identificar en les AT dues zones: àrees d'harmonització (AT-H) i àrees de creixement (AT-C) i disposa (Norma 7.1) que dins de les AT-C el municipi -en el seu Pla General- establirà la seva proposta de sòls de creixement. L'establiment de creixement en AT-H, només pot justificar-se per insuficiència de les AT-C, suposat que no es dóna en el Pla General de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

En conseqüència, és contrari als criteris de la Norma 7 del PTIM incorporar com a sòl urbanitzable aquests terrenys identificats com a sòl rústic AT-H; perquè només es permet pel PTIM en el cas d'esgotament de la AT-C; i a Palma no s'han esgotat els sòls AT-C

A més, l'àmbit es troba inclòs en l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí", entre els objectius d'ordenació de la qual es troba: (a) la racionalització de l'ocupació del sòl per a això, òbviament, la preservació com a sòl rústic de les ATH resulta fonamental, (b) la creació d'un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental, i (c) prohibir en sòl rústic usos , com els industrials, incompatibles amb les àrees residencials.

Per tant, encara en la hipòtesi de desaparició de la regulació de la Norma 7 del PTIM, la incorporació dels terrenys de AT-H en l'àmbit del sector es presenta inviable: el SUB 58-01 es tracta d'un sector que ha de ser ajustat perquè les parcel·les amb edificacions (que ja existien a la fi del segle passat) en la següent fase han de quedar excloses (per a no dificultar la gestió del sector); això farà que la superfície del mateix ha de disminuir; el sector compta amb una superfície de sistemes generals interiors del 20% de l'àmbit del sector. Per això, la incorporació dels terrenys objecte de l'al·legació i d'uns altres de la zona inundable també en l'àmbit del sector(o la seva adscripció, en l'àrea de repartiment) suposarien una càrrega excessiu per a un sector amb una superfície lucrativa molt reduïda; i només amb unes solucions tipològiques d'alta intensitat (plurifamiliar amb grans altures), podria fer (teòricament) viable des del punt de vista econòmic l'actuació; no obstant això aquesta solució tipològica des del punt de vista territorial, ambiental i urbanístic ha de rebutjar-se.

Per tot l'exposat, es desestima la present al·legació quant a la seva inclusió dins del sector SUB 58-01 o l'adscripció com a sistema general en l'àrea de repartiment.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

29976

Síntesi:
Sol·licita la classificació com a sòl urbà de la parcel·la cadastral 07040A00900041, en el bord nord-oest de Establiments. Argumenta proximitat a la vora urbana. Subsidiàriament que es permeti edificar un habitatge en la parcel·la.

Anàlisi:
La parcel·la es troba classificada en el planejament vigent com a sòl rústic. La classificació de sòl urbà és reglada. El sòl urbà no pot créixer per contigüitat com a taca d'oli al sòl ja així delimitat. La parcel·la objecte d'al·legació no està integrada en la trama urbana actual, per la qual cosa ha de ser classificada com a sòl rústic. La parcel·la no compta en definitiva amb la concurrència de requisits exigits per a això en l'article 19 i 22 de la LUIB. D'un altre costat, quant a la possibilitat d'edificar un habitatge, s'estableixen paràmetres de parcel·la mínima, per a poder implantar un habitatge en sòl rústic (superiors als de la parcel·la objecte d'al·legació), per a evitar que les superfícies cultivables SRG siguin llevades per a disposar d'habitatge, amb la transformació del sòl agrícola que d'això es deriva. No obstant això, la parcel·la objecte d'al·legació es troba inclosa en la delimitació de Parc Agrari. L'ordenació detallada del Parc Agrari serà objecte d'un Pla Especial d'Ordenació, de conformitat amb la previsió de l'article 123 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, tal com estableix l'article 6.5.1.4 del POD. Podria, en ocasió de la formulació del Pla Especial del Parc Agrari realitzar la proposta d'ajustar les superfícies mínima de parcel·les -a l'efecte d'autorització d'habitatge agrícola- de manera justificada per a concretes categories de sòl rústic, especialment la de SRG en la qual es localitza la parcel·la. Es proposa per tant desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

29979

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la proposta establerta en la memòria justificativa com a alternativa per a la mobilitat a l'entorn de Establiments a la carretera d'Esporles. Argumenta indefinició de la proposta i elevat cost d'expropiació. Per tot això rebutja l'alternativa prevista.

Anàlisi:
El Pla General, en base un estudi d'alternatives tècniques de cerca d'una solució segura del trànsit per als vianants en Establiments, reflecteix en els seus plànols d'ordenació del POD, una nova reserva de viari en l'antic traçat del tramvia i manté les noves alineacions en carreta de Esporles establertes ja en el PGOU de 1985, que permetrien, sobre la base d'aquestes expropiacions, un desdoblament del trànsit rodat en part del tram més afectat pel catàleg de Son Berga i una ampliació de la carretera en la resta del viari fins a la creu de terme, podent establir voreres al carrer Major i salvar les corbes de Son Berga de manera més segura. En la memòria justificativa de l'aprovació inicial del Pla General, es recull una altra possible alternativa a valorar i estudiar tècnicament en profunditat, però que no s'arriba a reflectir en els plans d'ordenació. Es tracta d'una alternativa de desdoblegar el trànsit pel camí de la Font des vidre, camí de Sarrià, Camí d'en campaner i carrer Pou comú, deixant la carretera d'Esporles, des de la creu de terme fins és Muntant, d'un solo sentit de circulació en direcció nord permetent establir voreres per a vianants en el carril de vehicles que se suprimiria. Aquesta proposta només va ser esbossada en la memòria justificativa i ha estat analitzada posteriorment en profunditat i s'han estudiat més detalladament que es requeriria per a implementar aquesta proposta, concloent que seria necessari establir expropiacions d'edificacions completes, ampliar tot el camí fins a una amplària de com mínim 8 metres i el impacte de la proposta suposaria traslladar a una zona calmada, un trànsit de pas impropi del lloc i un increment dels recorreguts amb cotxe per a sortir de la barriada que suposen un increment d'emissions contraproduent. Per això, es descartarà en la següent fase aquesta proposta i desapareixerà de la memòria justificativa.

S'accepta la conclusió.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

29984

Síntesi:
L'al·legació sol·licita: a.) una via alternativa d'evacuació al carrer Castellitx que connecti amb el nucli urbà de Sant Jordi, b.) sol·licita un centre d'educació infantil i primària (CEIP), un centre cultural i recreatiu i un centre sanitari (punt d'atenció continuada), la construcció d'un parc o àrea recreativa, c) ampliació de carril bici i del corredor de capacitat baixa fins al centre d'urbanització de Son Gual i d.) la creació d'una línia regular amb origen a la urbanització de Son Gual II i destí en la Plaça d'Espanya o ampliació de la línia 14.

Anàlisi
1.la carrer Castellitx és l'única via d'evacuació de la urbanització del Son Gual II. Dita viària connecta amb la carretera de Manacor a l'altura de la sortida nº15; es troba afectat per Zones de Prevenció de Risc Forestal. Cal aclarir que, el Pla General aprovat inicialment proposa una reserva de sòl per a executar un viari per a la mobilitat no motoritzada que resol la connectivitat entre Son Gual II (prolongació carrer Vallgornera) i el Nucli de Sant Jordi. Excepcionalment, aquest camí podria ser utilitzat, en cas d'urgència, com a via d'evacuació alternativa al carrer Castellitx, sense necessitat d'executar nous viaris. Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar aquest apartat de l'al·legació
2.El Nou Pla integra l'àmbit de sòl urbà Son Gual 2a Fase, com una Àrea de Planejament Incorporat, per correspondre amb el Pla Parcial del SUP 86-02 aprovat el 23-02-1989 i executat. El règim jurídic que estableix el POD per a aquesta mena d'àmbits (article 4.4.2 del POD) estableix que les condicions particulars per les quals es regeixen aquestes àrees, són les corresponents al planejament detallat immediatament antecedent, aprovat i vigent que el propi Pla assumeix amb caràcter general i sense perjudici d'aquelles alteracions puntuals que de manera expressa pugui incorporar el POD. Doncs bé, l'ordenació establerta en el planejament aprovat vigent per a aquest àmbit (Pla Parcial de 1989) no disposava sòl per a equipament, però si preveia una important reserva per a espais lliures. La proposta que es formula en l'al·legació de redistribuir les zones dotacionals per a permetre la implantació d'equipaments públics, es considera encertada.
Per a la seva incorporació es proposa que el POD, mantenint el caràcter de API de l'àmbit (amb la finalitat que les parcel·les edificables mantinguin l'ordenació detallada aprovada en el Pla Parcial), estableixi de manera expressa una alteració puntual sobre el API (en l'article 4.4.6 de les Normes del POD i en el pla d'ordenació) que tingui per finalitat que en part d'una parcel·la ja cedida com a parc, es disposi d'uns 4.050 m² per al seu destí a equipament. Aquesta peça es qualificaria dins de la categoria d'equipament multifuncional de barri (article 2.1.72.10), un tipus d'equipament de caràcter complex que pot integrar, en una sola instal·lació o parcel·la, almenys dos usos dotacionals complementaris d'entre les següents categories: Sociocultural, Docent, Sanitari, Assistencial, Esportiu, Administratiu-Institucional, Allotjament Dotacional, Mercat Municipal o Equipament Economia Social. D'aquesta manera, es preveu per part del Nou Pla la possibilitat de desenvolupar aquest tipus d'instal·lacions demandades per la part al·legant. Ha d'assenyalar-se que aquesta qualificació es proposa sobre una peça d'espais lliures ja cedida de 46.229 m² (EL1d 86-08-P), no incidint-se amb això en la funcionalitat del sistema d'espais lliures (es redueix en menys del 12%) i no suposa pràcticament reducció de l'estàndard d'espais lliures aconseguit de 145,68 m² per habitatge (es passaria a 135 m² per habitatge), ja que es tracta d'un dels més elevats del municipi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

3. El Nou Pla disposa el traçat del recorregut de la xarxa de carril bici i de corredors ambientals, apareixent aquest traçat en el Plànol O.10 assenyalat per la part al·legant, i també en altres plans i esquemes gràfics incorporats en la documentació del pla. Ha d'assenyalar-se sobre aquest tema que el plànol O.10 es representa gràficament a una escala i amb un nivell de detall que obliga a la seva interpretació a nivell esquemàtic d'uns certs continguts, com per exemple el traçat indicat per la part al·legant.

El traçat concret serà establert després de l'anàlisi de viabilitat de la seva execució per terrenys de domini públic.

Es proposa, per tant, estimar parcialment l'al·legació presentada en els termes expressats en l'informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

29999

Síntesi.
L'al·legació planteja, en el substancial la preservació de l'activitat agrària en el Pla de Sant Jordi i, al temps, la dels nuclis de població existents en aquest àmbit del territori de Palma. A aquest efecte, manifesta l'impacte causat per implantacions com l'aeroport i la Depuradora núm. 2 i, per això, sol·licita evitar la nova dessaladora. Finalment reclama millores en els serveis viaris del Pla de Sant Jordi. Així com una gestió eficient dels recursos hídrics destinats a activitats agrícoles i per a consum humà.

Anàlisi.
Un dels principals objectius d'ordenació del Pla general és promoure la preservació del sòl rústic del Pla de Sant Jordi, que ha quedat classificat com a "Àrea d'Interès Agrari" inclosa, a més, en la delimitació del Parc Agrari.

Les Àrees d'Interès Agrari són aquelles on existeix constància del seu alt valor que han estat reconegudes com a tals per l'Administració competent en matèria agrària i el propi PTIM. Els usos admesos semblen regulats en l'apartat 3 de la Norma 7.4.3 del Pla General.

Per part seva, el Parc Agrari previst en el Pla General es concep com un instrument de protecció, d'ordenació, de desenvolupament i de gestió d'espais, com el Pla de Sant Jordi, d'interès agrari. En aquest espai, fins que es desenvolupo el preceptiu Pla Especial es prohibeixen tots aquells usos, així com totes aquelles transformacions que facilitin la degradació o pèrdua del seu caràcter agrícola. Per això, no s'entén necessari ni oportú proposar actuacions en el camí de Sant Jordi. La proposta de traçat fins a Marratxí de l'al·legació no es visualitza correctament per a poder realitzar un estudi més detallat. En tot cas, la millora de la mobilitat en maneres no motoritzades queda certificada en la proposta de Connectors Verds Urbans del Pla General en la qual s'integra una xarxa de camins rurals que garanteixen la connexió del Pla de Sant Jordi amb Platja de Palma. A més, la millora de la xarxa de camins rurals en l'àmbit de sòl rústic del Pla de Sant Jordi ha de ser objecte de reflexió en el marc del Pla Especial del Parc Agrari.

Al temps, tots els nuclis de població indicats en l'al·legació han quedat reconeguts en el Pla General com a "nuclis tradicionals" la qual cosa garanteix la preservació de les seves característiques. Millorar l'ordenació normativa d'aquests nuclis tradicionals sobre la base de l'experiència desenvolupada en aquests anys és una de les propostes del Pla, orientant-la, entre altres aspectes, a procurar la conservació dels parcel·laris originaris, de les tipologies característiques, o el tractament dels acabats de les façanes i de l'espai públic urbà a fi de significar els valors tradicionals i ambientals de cada nucli

Finalment, l'impacte causat per la presència de l'aeroport o la depuradora no pot ser revertit pel Pla General. Això suposaria la seva erradicació, decisió per a la qual no té competències un instrument de planejament d'aquestes característiques. Es tracta, per tant, de "herències territorials" de caràcter irreversible; és a dir, que cal assumir evitant, en tot cas, que es produeixin majors impactes. Per això, s'analitzarà l'establiment de mitjanes ambientals per a la dessaladora. En relació amb el sistema general aeroportuari, correspon en exclusiva establir aquestes mesures al Pla Especial del sistema general, per aplicació de la legislació sectorial aeroportuària. Una altra qüestió, és que des del planejament general es tinguin present, com s'ha fet, la incidència de l'activitat aeroportuària en l'ordenació urbanística de les zones pròximes al sistema general. D'aquesta manera, en la regulació d'usos dels àmbits inclosos en la delimitació de zones de servitud acústica, es prohibeix l'ús residencial i concrets usos dotacionals.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En relació amb la nova dessaladora el Pla general ha contemplat localitzacions alternatives perquè l'administració competent prengui la decisió que considera més encertada i idònia. Igualment, en la següent fase s'incorporarà en el EAE una avaluació ambiental de les diverses alternatives.

Finalment, fer constar que el document del Pla General ha d'incorporar un estudi justificatiu de la suficiència dels recursos hídrics necessaris per a donar cobertura al nou model territorial; aquest document s'ha elaborat en la fase d'aprovació inicial i està sent objecte de millores per a la següent fase.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

30004

Síntesi.

Parcel·la (sense identificar en plànol; tampoc amb referència cadastral), que diu estar en Urbanització Puntiró; edificada en zona amb més de 200 habitatges. S'assenyala que "re-categoritzar de manera arbitrària i unilateral" la seua parcel·la a terreny d'ús agrari, impedint prosseguir amb la segona etapa de l'habitatge, els genera un mal econòmic de gran magnitud. I per això, en el cas de no retrotraure la normativa urbanística als mateixos paràmetres de quan es va sol·licitar la primera llicència d'obres en el 2016, es reserven el dret de prendre accions legals, amb la demanda de la corresponent indemnització i perjudici per lucre cessant

Anàlisi.

Es dedueix pels comentaris que es troba en l'àmbit del Nucli Rural NR/87-01 Puntiró, és dels nuclis rurals ordinaris ja reconeguts pel PGOU 1998 com a subzona de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR).

Els àmbits de la Subzona de Parcel·lació Limitada Nucli Rural del PGOU 1998 es reconeixen pel nou Pla General com a Nuclis Rurals: el NR/86-01 Son Gual, NR/85-04 S'Aranjassa, NR/85-02 Son Oliver i NR/87-¬01. Puntiró.

El nucli rural és una categoria especial en sòl rústic que ve a reconèixer a concrets assentaments possibilitats en el planejament anterior en el medi rural, fins i tot sense vinculació amb aquest. En última instància, la qualificació de Parcel·lació Limitada reconeguda en els Plans Generals anteriors de Palma, suposava una contradicció amb el règim general del sòl rústic establert en la Llei del Sòl de 1975 i en el TRLS 1992 que impedia les parcel·lacions en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas, la LUIB ha possibilitat el reconeixement d'aquests assentaments sempre que compleixin determinades condicions.

Per això, de conformitat amb la LUIB (article 26) i el PTIM (Norma 25), la revisió del PG proposa, de manera justificada, el reconeixement com a nucli rural de l'assentament del Puntiró (NR/87-01). No obstant això, un nucli rural no pot transformar-se en un nucli urbà.

Les alteracions que incorpora en el nou planejament general aprovat inicialment respecte al PGOU 1998 per a aquest àmbit són: baixar l'edificabilitat de 0.05 m²/m² a 0,04 m²; reduir l'altura de dues plantes a una màxima i prohibir la nova edificació en la zona del nucli afectat per riscos d'inundació.

En relació a aquesta prohibició s'ha tingut present l'actual regulació del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, perquè la legalitat vigent no es pot desconèixer. El Pla no pot admetre usos o noves edificacions no permeses per la legislació vigent perquè seria una norma nul·la.

La prohibició d'implantació de noves edificacions destinades a usos que no són els ordinaris en sòl rústic (com és l'habitatge unifamiliar aïllat) no és objecte d'indemnització, perquè no està aquesta facultat en el contingut ordinari de la titularitat del sòl rústic (article 11 i 13 del Reial decret legislatiu 7/2015).

Els nuclis rurals són una categoria especial del sòl rústic, però fins i tot sent una categoria especial, continuen sent sòl rústic. I en sòl rústic també hi ha una altra categoria que té la particularitat que pot conviure amb la resta de categories de sòl rústic i que superposa a aquestes. És el cas de les àrees de protecció de riscos (APR). Doncs bé, aquells nuclis rurals en els quals concorre l'afectació d'APR han d'aplicar-se les restriccions derivades de les zones de riscos, a més dels generals establertes per als NR. Entre altres la impossibilitat d'implantació de nous habitatges unifamiliars aïllades dins de la delimitació de les APR d'erosió, de despreniment, d'incendi i d'inundació.

D'una altra part, en relació amb l'edificabilitat, és necessari recordar que el nou planejament té la potestat d'alterar, de manera motivada, les condicions fins ara vigents (establides en el PGOU

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

1998 per a una zona de sòl rústic de "parcel·lació limitada") i, per això, estableix determinades limitacions respecte del volum edificable perquè impedeixi la transformació del nucli rural i assegurar la integració paisatgística de les edificacions, de manera que el volum edificable sigui proporcional amb el medi rural en què s'implanta.
En l'atribució d'edificabilitat a les parcel·les del nucli rural s'ha de tenir present la regulació de l'article 26 LUIB, que disposa que no podran superar l'edificabilitat mitjana de les edificacions existents ni un nombre de plantes superior a planta baixa i un pis.
El POD (aprovat inicialment) proposa una edificabilitat de 0,04 m²/m² per a les parcel·les del nucli rural. És una reducció d'un 20% de l'edificabilitat màxima de la prevista en el PGOU 1998; però no suposa una afecció amb incidència substantiva perquè la major part de les edificacions existents no van esgotar la màxima edificabilitat permesa pel PGOU 1998 (0,05 m2c/m²). En aquest se sentit, la limitació que estableix l'article 26 de la LUIB es refereix és respecte a "l'edificabilitat mitjana de les edificacions existents"; no és, per tant, l'edificabilitat màxima atribuïda pel planejament anterior.
Igualment, ha de recordar-se que el Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori d'Illes Balears, estableix en l'article 5.1, que el volum màxim del conjunt de l'edificació, "en qualsevol categoria de sòl rústic" és de 900 m³; aquesta limitació fa (igualment)que l'atribució de l'edificabilitat de 0,05 m2c/m2s, haja de ser ajustada; sent més proporcionada al volum màxim permès pel citat Decret llei, l'índex de 0,04 m2c/m2s. I és que si es té present que una parcel·la de 7.000 m², l'edificabilitat màxima és de 280 m² d'edificabilitat, que per una altura ordinària de planta baixa de 3,20 metres ja està en el límit de 900 m³.
No obstant això, és la veritat que la disminució de dues plantes a una sola i la reducció de 6 metres a 3 (altura màxima) que es fa en la proposta d'aprovació del POD, provoca la necessitat d'ocupar amb l'edificació major superfície de sòl, la qual cosa àmplia el sòl transformat i redueix el drenatge natural de les parcel·les i, a més, que alguna de les edificacions existents construïdes amb llicència que compten amb dues plantes quedin en situació d'inadequació. Per això, es considera justificat recuperar amb caràcter general per als nuclis rurals la regulació d'altures màximes del PGOU 1997: altura màxima de 6 m i dues plantes. A tal fi, es proposa ajustar la redacció de l'article 6.4.1 apartat 3 del POD.

La reducció a una sola planta es va establir en l'Aprovació inicial perquè en els nuclis rurals adjacents al ANEI de Xorrigo i Són Gual són les que presenten major impacte en els valors naturals del ANEI, atès que es tracta d'una zona forestal i amb un relleu natural característic de barrancs.

Ara s'accepta recuperar la possibilitat d'implantar la segona planta perquè el volum edificable permès es redueix en un 20% i perquè les dues plantes d'altura permeten una menor ocupació de la parcel·la. No obstant això, haurà de justificar-se en la sol·licitud d'autorització que la implantació de la segona planta no suposa un impacte paisatgístic i que tampoc augmenta els riscos d'incendis. Evidentment, a més, s'haurà d'assegurar el compliment de les mesures de millora ambiental que s'estableixen en el EAE per als nuclis rurals.

Finalment, cal assenyalar que el nou planejament general no ha alterat la parcel·la mínima establerta pel PGOU 1998 per al nucli rural de Puntiró, que és de 7.000 m².

Conclusions.
Es proposa desestimar l'al·legació per les raons exposades.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30102

Síntesi
L'al·legació proposa una alternativa al traçat viari previst entre la Carretera de Palma-Sóller i la Carretera de Palma -Valdemossa, passant pel camí del Passatemps, que substitueixi al traçat que es proposa en el document de Pla General Aprovat Inicialment.

Anàlisi
La proposta que planteja l'al·legació implica establir una reserva viària de sòl per a un nou arc de ronda que permeti la connexió entre la carretera de Valdemossa i la Carretera de Sóller, així com, resoldre l'articulació d'aquest amb el Camí del Passatemps a través d'una nova rotonda. Aquest nou viari proposat en l'al·legació discorre al nord del nucli de Son Sardina a una distància aproximada de 300 metres.

Aquest nou viari proposat suportarà una important càrrega de trànsit motoritzat i la seva execució fa pressionar els terrenys compresos entre el futur viari i el nucli de Son Sardina, que progressivament aniran perdent el seu caràcter rústic per a transformar-se en periurbans.

És necessari posar de manifest que la connexió entre la carretera de Valldemossa i el camí del Passatemps es resol en l'actualitat a través del camí de Son Ripoll. Per això, la finalitat de la proposta contemplada en l'al·legació per al primer tram ja es troba resolta, per la qual cosa la seva execució suposaria una inversió innecessària per a l'Administració.
D'una altra part, la nova reserva viària suposarà una reducció de la superfície del Parc Agrari de Ponent, ja que l'execució del mateix requereix una superfície de reserva de sòl d'aproximadament 3,8 Has. A més, el nou traçat aïlla el Parc Agrari amb el nucli de Son Sardina

Conclusió
Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30111

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.

S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.

No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.

És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i han ocasionat conflictes.

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.
Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.
Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Son Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.
D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".
En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referents a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M3 i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

30136

Síntesi.
Una de les vies més saturades de Palma és el Camí dels Reis, des del polígon de Son Castelló fins als col·legis de Son Rampinya. És bastant evident que continuar el metre des de Son Espases i fer-ho arribar fins a la rotonda dels col·legis amb Camí dels Reis solucionaria el problema de saturació i pol·lució.

Anàlisi.
La prolongació de la xarxa de metro per la ciutat afavoreix la mobilitat sostenible. La possibilitat de prolongació, ha de plantejar-se una vegada que s'hagi assegurat l'execució del tram fins a Son Espases i es realitzi un estudi de viabilitat que ha d'impulsar la Conselleria competent en matèria de transport i mobilitat.

No obstant això, encara que les línies de transports públics són definides per les Administracions competents, les directrius d'ordenació dels corredors públics que assumeix el nou Pla considera conforme al nou model d'ordenació urbanística que el tram a Son Espases pugui continuar pel Camí dels Reis, baixar pel camí de Son Rapinya fins al carrer de Sant Ferran, C/ Pascual Ribot , Avingudes i plaça d'Espanya.

En la mesura que la proposta que fa l'al·legació encara no es pugui programar, procedeix la desestimació formal d'aquesta, encara que la proposta és conforme amb els criteris del Pla de potenciar el transport públic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

30149

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.
S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.
No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i han ocasionat conflictes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.
Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.
En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.
En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.
(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.
0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ
B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).
Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: *"La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general."*
Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.
Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.
Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.
Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.
El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei".
En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referents a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M3 i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

30183

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en el Polígon Industrial de Son Castelló, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.
S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.
No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i han ocasionat conflictes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin l'illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.
2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.
4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referents a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M3 i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

30217

Síntesi
L'al·legació sol·licita que sigui modificada la proposta de la Revisió del Pla General en el sentit de reconèixer la condició d'urbà no sols a la part l parcel·la edificada sinó a la totalitat de la mateixa això és a la parcel·la cadastral 0930301DD7803B0001OU.

Anàlisi
El pla general aprovat inicialment classifica els terrenys objecte de l'al·legació de la següent manera:

- Adscriu al sòl urbà els sòls en els quals se situa l'edificació del Convent de les Salesas, i incorpora al catàleg l'edifici conventual, amb grau de protecció "C"
- Els terrenys corresponents a l'hort del convent, es classifiquen d'urbanitzable, inclosos en la delimitació del sector de sòl urbanitza-li (SUB-52-02. Son Pardo.).
- Igualment, es classifiquen com a sòl urbanitzable SUB 52-02, la resta de la finca que es localitzada a l'altre costat del Carrer San Francisco de Sales.

La parcel·la cadastral del convent (on es localitza l'edificació i la zona de l'hort) es troba delimitada pel carrer San Francisco de Sales i un vial de servei de la Ma.-20. Aquesta part principal dels terrenys objecte de l'al·legació compten amb tots els serveis urbans bàsics i formen part de la trama urbana en quedar integrada a l'interior del perímetre urbà que conforma el carrer San Francisco Sales.

En conseqüència, aquesta parcel·la cadastral compte, en definitiva, amb els requisits exigits en l'article 19 i 22 de la LUIB, per a la seva consideració com a sòl urbà, tenint present que no és susceptible de ser segregada per comptar amb edificació catalogada i per l'ús d'equipament al qual es destina.

Sobre la base de l'exposat procedeix estimar aquesta part de l'al·legació, adscrivint al sòl urbà la parcel·la del convent de les Salesas integrada per l'edificació i l'hort, i assignant-li la qualificació d'equipament privat amb edifici catalogat.

En canvi, l'altra parcel·la localitzada al nord (ja cadastralment independent) que originàriament també estava vinculada al Convent i que ha quedat separada d'aquest pel vial San Francisco de Sales, no compta amb les condicions per a merèixer la classificació de sòl urbà per no disposar dels serveis i no quedar integrada en la trama urbana.

Per tant, es proposa acceptar parcialment l'al·legació en el sentit exposat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30256

Síntesi

L'al·legació sol·licita que s'exclogui la zona Es Pinaret-Es Putxet de la classificació de Nucli Rural o bé es permeti una regulació específica.

Manifesta que el sector té la consideració de sòl urbà per comptar amb vials asfaltats, voreres, plaça pública (no cedida), però dotada, electricitat, aigua i altres serveis urbanístics, per la qual cosa basta completar els serveis perquè les parcel·les que la integren tinguin la condició urbanística de solar. Hi ha 33 parcel·les, de les quals estan edificades 26.

De manera subsidiària, sol·licita que no pot exigir-se una parcel·la mínima de 7.000 m² per a Es Pinaret-Es Putxet tenint present el reconeixement de sòl urbà en el PGOU 1998. La superfície mínima de 7.000 m² s'adopta pel nou Pla -amb caràcter general- per als nuclis rurals, en adoptar-se la superfície que tenien els nuclis ordinaris-PL que tenien en PGOU 1998 aquesta superfície; però el nou Pla sí que estableix un règim transitori de 4 anys en el nucli de Son Gual I que prové del sòl urbanitzable en la qual es permeten parcel·les menors. Per això, exigeix un règim específic per a aquest nucli Es Pinaret-Es Putxet.

Anàlisi

El Pla General aprovat inicialment adscriu al sòl rústic en la categoria de nucli rural (NR/87-01), l'assentament Es-Pinaret- Es Putxet (UE-87-01 del PGOU del 1998).

Es tracta d'un supòsit de fals urbà, (Decret llei 9/2020) que no compten amb les infraestructures de proveïment d'aigües i, tampoc, amb la de sanejament. L'absència d'aquestes xarxes en el nucli i tampoc en la seva contigüitat immediata, impedeix que pugui aplicar-se el règim de compleció de l'article 29.2 de la LUIB per a aconseguir la condició de soles les diverses parcel·les del seu interior. El problema és que no té els requisits de l'article 19 de la LUIB per al seu reconeixement amb la classificació de sòl urbà.

D'una altra part, el seu caràcter aïllat impossibilita la integració urbana del nucli; igualment, és inviable que 33 parcel·les puguin assumir el conjunt d'obligacions perquè els terrenys puguin ser classificats com a sòl urbanitzable, assumint els costos de connexió a les xarxes d'infraestructures d'aigua i clavegueram, implantar les reserves de sòls dotacionals i d'espais lliures exigides per la LUIB i el PTIM i finalitzar la urbanització interior de l'àmbit.

Per això, el Pla General aprovat inicialment decideix la seva classificació de rústic, sense perjudici de reconèixer el caràcter de nucli rural a l'assentament existent per s'uneixi realitat per ser una realitat que no es pot desconèixer. Es proposa desestimar aquesta primera al·legació, rebutjant la seva classificació d'urbà.

D'una altra part, valorant la segona part de l'escrit d'al·legacions, en atenció al reconeixement formal que va fer el PGOU de 1998 d'aquest àmbit (Es Pinaret-Es Putxet) com a sòl urbà i considerant que l'adopció de la parcel·la mínima de 7.000 m² per a tots els nuclis rurals es fa extrapolant la superfície de parcel·la mínima establerta pel PGOU 1998 per als nuclis rurals-PL de Son Oliver (NR/85-02), S'Aranjassa (NR/85-04), Son Gual (NR/86-01) i Puntiró (NR/87-01), es considera oportú habilitar un règim transitori (anàleg que el previst per al NR/86-02 Son Gual I) per als assentaments que van tenir aquella classificació formal de sòl urbà.

De manera complementària, tenint present els antecedents es proposa incorporar en la següent fase la previsió que el NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet NR/87-10, disposi d'un règim transitori per termini de quatre anys (des de l'entrada en vigor del POD) en el qual es permeti que puguin edificar-se les parcel·les que tinguin una superfície menor a 7.000 m² sempre que ja estiguessin constituïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB i disposin d'una superfície major que la mitjana de les parcel·les del nucli rural. I això, perquè en la superfície de 7.000 m² que amb caràcter ordinari s'estableix com a parcel·la mínima per al conjunt de nuclis rurals, provenen de l'assimilació de la superfície mínima establerta en el PGOU 1998 per als nuclis rurals ordinaris (PL); i aquest assentament Es Pinaret, Es Putxet té uns antecedents diferents (amb classificació formal de sòl urbà) que justifica aquest tractament transitori.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

És a dir, una parcel·la major de 800 m² en NR/87-10. Per tant, es preveu -segons l'estructura cadastral actual- que únicament reuneix condicions per a edificar una parcel·la en el NR/87-10.

En conseqüència, es proposa acceptar parcialment la segona part de l'al·legació..

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30328

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb l'ordenació prevista per a les parcel·les cadastrals 0400527DD7800A i 0400505DD7800A. S'oposen per això a la delimitació del ARI-PE/10-01 establerta en el PG.

Anàlisi:
En relació a la parcel·la cadastral 0400527DD7800A, ha de manifestar-se que queda parcialment inclosa en el ARI-PE/10-01, mentre que la parcel·la 0400505DD7800A queda fora de la delimitació d'aquesta actuació. Això es produeix tenint en compte la protecció de l'immoble inclòs en aquestes, que el catàleg del POD ha de mantenir, corresponent a la Capella Romànica del Temple.

En relació a l'actuació, serà el preceptiu Pla Especial el que estableixi l'ordenació detallada; en qualsevol cas, l'ús principal proposat és, a més dels dotacionals, l'ús de residencial vinculat a habitatge protegit. Aquesta actuació, per les limitacions derivades de la protecció del patrimoni històrica, la necessitat de reservar terrenys per a espais lliures i, en definitiva, la poca capacitat de disposar un major volum edificatori, requereix que sigui una actuació de reforma interior de gestió pública, preferentment pel sistema d'expropiació. Es proposa per tot això desestimar l'al·legació presentada, no havent-se d'eliminar aquesta actuació ni procedir a la seva redelimitació, ni canviar l'ús global assignat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30353

Síntesi:

- Incorporació d'una anàlisi detallada dels ingressos i les despeses derivades de les actuacions de transformació urbanístiques sota diferents escenaris socioeconòmics.
- La realització de l'equilibri pressupostari, sobre la base de la liquidació del Pressupost de l'Exercici 2019 no apareix apropiada i realista atesa l'evolució pressupostària dels exercicis següents.
- Sobre la reducció de la capacitat d'endeutament de l'Ajuntament de Palma

Anàlisi

Per a la redacció de les memòries de sostenibilitat econòmica del PG i del POD s'ha pres com a referència la Guia Metodològica per a la Redacció d'Informes de Sostenibilitat Econòmica publicat pel Ministeri de Foment l'any 2012. La metodologia emprada pretén, d'una part, avaluar l'impacte econòmic que sobre la Hisenda Pública Municipal provoca el manteniment dels espais lliures, equipaments, infraestructures que l'Ajuntament rep a conseqüència del desenvolupament de les actuacions de transformació previstes per la revisió del Pla General de Palma, així com la prestació dels serveis. I, d'una altra, analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el nou model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

La guia metodològica elaborada pel Ministeri de Foment es considera com una eina de referència per a l'elaboració dels Informes de Sostenibilitat Econòmica (ISE) dels Plans urbanístics, però, no té caràcter de normatiu, ni tan sols és una instrucció. Per això la seva aplicació és potestativa per als plans generals. Malgrat això, en la memòria de Sostenibilitat econòmica del Pla General s'utilitza de referència la citada Guia, per comptar amb una metodologia assumida per la majoria de les administracions locals per a l'elaboració dels ISE dels Plans Generals.

D'una altra part, ha de tenir-se present que l'abast dels informes de sostenibilitat econòmica no pot ser igual per a tots els instruments d'ordenació, perquè el nivell de concreció és diferent (tant a nivell urbanístic com temporal), segons es tracti de planejament general o de desenvolupament. Aquest divers aconsegueixi és reconegut per la LUIB i per això exigeix al fet que s'elaborin nous informes de sostenibilitat en ocasió de la formulació dels Plans Parcials i els Plans Especials.

En efecte, els estudis econòmics del Pla General es van perfeccionat de manera progressiva en ocasió de la formulació dels instruments de desenvolupament de la planificació en funció de la progressiva concreció de l'ordenació detallada. Per això, la LUIB exigeix que s'incorporin estudis econòmics detallats al POD, als Plans Parcials (article 44 de la LUIB) i Plans Especials (article 45 de la LUIB).

Així mateix, la pròpia Guia reconeix que els estudis econòmics dels plans generals puguin tenir un contingut més genèric, d'acord amb les determinacions urbanístiques establertes en aquest document. Mentre que els plans de desenvolupament han de contenir una avaluació temporal de l'impacte pressupostari en diferents escenaris de producció immobiliària. És a dir, recessiu, normalitzat i expansiu.

L'avaluació temporal no és exigible als Informes de sostenibilitat econòmica dels plans generals, segons es dedueix de la guia metodològica per a l'elaboració els mateixos. Malgrat això, el Pla General sí ha considerat la perspectiva temporal i per a dotar a la seva anàlisi d'un nivell adequat de realisme i prudència ha considerat un únic escenari de referència, que es correspon amb el que millor respon a les tendències de creixement mitjà que es ve produint en el municipi de Palma, a l'oferta d'habitatge nou previsible, així com, a la demanda teòrica d'habitatges en el referit municipi. Descartant-se l'anàlisi dels diversos escenaris temporals, per ser situacions que no correspon valorar als Plans Generals, sinó als Plans Parcials i Plans Especials.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El no considerar els tres escenaris que estableix la Guia, no és una raó per a estimar que la Memòria de Viabilitat del Pla General és incompleta, ja que com s'ha posat de manifest, la consideració dels tres escenaris de desenvolupament temporal diferent és oportú contemplar-ho en la redacció de plans de desenvolupament i no per al Pla General.

En tot cas, en el següent document s'incorporarà l'anàlisi dels ingressos i despeses segons les previsions temporals del propi Pla General, per a ser congruent amb la programació que es proposa.

D'una altra part, s'ha avaluat la capacitat econòmica de l'Ajuntament, analitzant tant la Liquidació del Pressupost Municipal de 2020 com el de l'exercici de l'any 2019. Seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta com a criteri basi per a realitzar els càlculs de capacitat econòmica municipal la liquidació de l'any 2019, per representar un any sense la incidència econòmica que ha portat la crisi sanitària del COVID-2019. En aquest sentit, es pressuposa que el desenvolupament de l'execució del nou pla general tindrà com a escenari mitjà un més similar al desenvolupament de l'any 2019 que un com el de 2020. Així mateix, es recorda que la Guia Metodològica per a elaborar els Informes de Sostenibilitat Econòmica (ISE) dels Plans urbanístics (que no té caràcter normatiu, ni tan sols és una instrucció) és d'aplicació potestativa per als plans generals. Per això, de no alinear-se amb determinats criteris concrets de la Guia (com la recomanació d'analitzar l'últim pressupost liquidat, pels motius que s'han expressat anteriorment), no és causa per a invalidar la memòria de viabilitat econòmica del Pla General que sí que segueix els criteris generals de l'esmentada guia.
Així mateix, ha d'aclarís que en l'informe que acompanya l'al·legació es posa de manifest que l'import de les estimacions no es consideren exactes, sinó de caràcter aproximat.

Sobre la falta de justificació de l'aplicació d'una taxa anual mitjana d'inflació de l'1% per als anys de vigència del Pla General de Palma; ha de tenir-se en compte que a partir de la liquidació del Pressupost de l'any 2019 s'ha efectuat una projecció actualitzada en euros constants en els exercicis futurs mitjançant l'estimació d'un percentatge d'inflació de l'1% anual. Ha d'advertir-se que la referida taxa d'inflació emprada, presa com a referència la mitjana de les taxes aconseguides entre els anys 2015 i 2019; que ascendia a (0,94%). Per això, la taxa a mitjana emprada en el Document aprovat inicialment es fixa en un 1%, estimant que en unes condicions de mercats estables i amb tendència a la recuperació, aquesta taxa s'estabilitzarà, sense sofrir oscil·lacions significatives, durant els anys de vigència del Pla General (fins a 2040).

La inflació en aquest any 2022 (5% fins ara i que pot aconseguir el 7,5% a final de l'any) és extraordinària producte de factors combinats com la sortida de la crisi del COVID i els efectes de la crisi energètica derivada de la guerra a Ucraïna. No obstant això, el Banc d'Espanya realitza una previsió de moderació dels preus l'any 2023 (3,3%) i en 2024 (2%), més progressiva de l'esperada anteriorment, davant:
1. El descens que reflecteixen els preus dels mercats de futurs de matèries primeres.
2. L'impacte de les polítiques monetàries més restrictives.
3. Efectes basi.
4. El menor creixement a mitjà termini.

Per això, el càlcul d'una taxa d'inflació mitjana de l'1% fins a 2040 és una previsió realista.

Es constata en la pàgina 89 de la memòria de l'estudi econòmic del pla general que la base imposable de l'impost de construccions, constitueix el cost real i efectiu de la construcció, instal·lació i obra (ICIO), de conformitat amb el Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 març, pel qual aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, (TRLRHL). No obstant això, a l'hora de determinar l'import al qual ascendeix aquest ingrés, s'ha pres, com a cost real, el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

corresponent a la quantia al valor en venda de l'immoble. De conformitat amb l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres vigent en el municipi de Palma des d'1 de gener de 2020. Després no es tracta d'un error material sinó d'una possible interpretació de l'ordenança municipal en vigor.

Quant a l'ingrés mitjà projectat derivat de l'impost de vehicles de tracció mecànica, l'al·legació expressa que la quantitat estimada en el Document aprovat inicialment excedeix del resultat de la liquidació del pressupost municipal del 2020. Aquest pressupost, ha d'advertir-se, han sofert una forta reducció del dret liquidat, a conseqüència dels efectes de la pandèmia. Per això, l'ingrés mitjà de la Revisió, és superior al liquidat per l'Ajuntament de Palma, en 2020. És una altra de les raons per la qual s'ha adoptat en l'elaboració de la Memòria de Sostenibilitat el pressupost liquidat del 2019.

D'una altra part, cal assenyalar que, per a poder comparar els ingressos l'any 2020, aquests han d'estar referits al mateix nombre de vehicles, en cas contrari, les ràtios obtingudes, així com, les seves projeccions no es poden contrastar. En aquest sentit l'al·legació no estableix el nombre de vehicles als quals correspon els ingressos de l'Any 2020.

En relació amb el valor adoptat anualment per a determinar la base imposable de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys, en el document aprovat inicialment, tot i que la metodologia emprada per a la seva determinació (pàgina 90 de la memòria del Pla General) és adequada, s'ha produït un error en el seu càlcul. Es comprova que la dada que s'obté és molt similar al que s'estableix en l'al·legació. Per això en la següent fase del document s'actualitzaran les recaptacions anuals subjectes a tributació per aquest impost. Sobre la tarifa impositiva que finalment aprovi la corporació municipal, aquesta no s'ha tingut en compte per no tenir constància que es trobi en vigor.

En relació amb la quota líquida de recaptació de l'IBI de la construcció, es constata que aquest ascendeix a 23.788.960,61 euros (pàgina 89 de la Memòria de l'Estudi Econòmic del Pla General). No obstant això, aquesta no ha estat incorporada adequadament en la taula de projecció. Es tracta d'un error material que serà esmenada en la següent fase del document del Pla General, que provoca que aquest concepte es trobi infravalorat. En els càlculs teòrics realitzats, s'ha estimat que el valor cadastral és aproximadament el 50% del valor real de l'immoble, sobre la base del que s'estableix en l'Ordre de 14 d'octubre de 1998 sobre aprovació del mòdul del valor M i del Coeficient RM sobre modificació de Ponències de valors. L'aplicació d'aquest coeficient no ha d'interpretar-se com una sobreestimació del valor cadastral de l'immoble. En el supòsit de considerar que el valor cadastral és el 35% del valor Real com es posa de manifest en l'al·legació; les dades obtingudes per la recaptació de l'impost projectada a a el 2040 ascendeixen a 16.652.272,43 euros, que encara que superior , és molt similar a l'estimació indicada per l'al·legació de manera genèrica (15.061.043,18 euros) amb una diferència inferior al 10%. Pot entendre's que és una desviació assumible tenint que compte que es tracta de projeccions a 20 anys vista.

Ha d'advertir-se que la base liquidable de l'Impost de Béns immobles (IBI), no s'ha reduït un 10% perquè aquesta reducció només és aplicable durant 9 anys de conformitat amb l'article 68 i 70 del RDL 2/2004 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals. Es recorda que l'estimació dels càlculs es realitza per a un període de 20 anys, en conseqüència, per a dotar de suficient nivell de prudència a les estimacions s'ha optat per no emprar-ho.

Quant als ingressos procedents de taxa i altres ingressos, és necessari aclarir que el valor adoptat per l'al·legació és inferior al que és emprat en el Document aprovat inicialment. Això és pel fet que en el pressupost liquidat de l'en 2020 (utilitzat com a referència en l'al·legació), la quantia en euros d'aquests ingressos va ser inferior a l'aconseguida en 2019. En conseqüència, els ingressos projectats durant la vigència li nou pla resulta superior als estimats per l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Tornem a recordar que seguint indicacions de la Intervenció Municipal s'adopta la liquidació de l'any 2019, per representar un any no sotmès a aquest efecte de la Covid.
La inflació (1%) en la qual es basa la projecció de les despeses, com s'ha justificat anteriorment, és resultat de la tendència registrada en els cinc anys anteriors al 2019 (Pressupost Liquidat emprat), sense que per això es vaig poder titllar de desfasada. Perquè també podria emprar-se aquest qualificatiu per a la proposta per l'al·legació (inflació del 2%), si la comparem amb la inflació del 2021 (7,36%) any en què es presenta l'al·legació. La veritat és que en les estimacions que realitzen els plans generals per a elaborar els estudis i atès que les seves previsions són a tan llac termini (pròxims 20 anys), es poden donar situacions impredictibles (noves pandèmies, guerres, tsunamis.). Aquestes situacions sobrevingudes han de considerar-se conjunturals, el seu reconeixement pot desvirtuar qualsevol sèrie estadística i, en conseqüència, la seva estimació pot provocar distorsions en els resultats obtinguts. Per aquesta raó, el Document de Pla General aprovat Inicialment, adopten valors que responguin a unes condicions de mercat estables i amb tendència a la recuperació.
En relació amb les Despeses de Personal (Capítol I) i les Despeses de Béns i Serveis (Capítol II), deduïts del pressupost liquidat del 2019, són inferiors als empleats en l'al·legació que ha d'advertir-se que respon a un pressupost previst per al 2020, però no el finalment liquidat. Després no són despeses comparables, sobretot si s'empren per a realitzar projeccions per als pròxims 20 anys.
Així mateix, ha d'aclarir-se que la xifra de despeses anuals projectades corresponents a inversions reals (24.679.737,86 euros) adoptada en la memòria de sostenibilitat econòmica per al pressupost modificat del Pla General són el resultat de la suma les quantitats de la distribució anual de les inversions reals que suporta l'ajuntament per a l'execució del PG establerta en l'estudi econòmic (pàg. 65) i en el del POD (pàg. 13).
La inversió en Despeses que ha de suportar EMAYA, no ha estat tinguda en compte per ser una empresa pública municipal encarregada de la prestació dels serveis relacionats amb el cicle integral de l'aigua i que compta amb els seus propis mecanismes de finançament i no es considera en l'informe d'intervenció per a determinar la capacitat de finançament de l'ajuntament de Palma.
Sobre la no inclusió d'imports corresponents a indemnitzacions, cal destacar que, quant a les possibles indemnitzacions sobre el sòl urbanitzable, es comprova que en l'apartat 3.2 de la Memòria del Pla General (pàgina 125), s'analitzen els canvis de classificació del sòl que la Revisió proposa respecte al Pla Vigent de 1998. Cal aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions).
I això, perquè en tots els casos, la decisió de desclassificació dels sòls urbanitzables s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.
Quant a les probables indemnitzacions per cessament d'activitat, ha d'advertir-se, que amb caràcter general, tant el Pla General com el POD, estableixen entre el seu criteris d'ordenació, determinacions enfocats a integrar les edificacions existents i que es trobin en ús, fent-les compatibles amb l'ordenació proposada; amb la finalitat d'evitar costoses indemnitzacions. En tot cas, en el següent document, es farà, si fos necessari, un estudi més detallat, dels possibles costos expropiatoris que es derivin de les actuacions urbanístiques.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Els ingressos i despeses recollides en la pàgina 98 de la memòria de l'estudi econòmic per a determinar el nivell d'endeutament coincideixen amb els establerts en la pàgina 85 de la memòria relatius al pressupost modificat per la Revisió, després no es tracta d'una contradicció. Finalment, en la següent fase s'incorporarà una previsió de despeses per a la devolució de l'endeutament.

Sobre la base de l'exposat, es proposa estimar parcialment l'al·legació, rebutjant l'ús del pressupost liquidat de l'exercici 2020 i procedint a ajustar i aclarir les quantitats emprades, tant en els ingressos com en les despeses projectades de conformitat amb els previstos en el pressupost basi liquidat del 2019, així com, completar la memòria amb l'anàlisi de la regla de despeses.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30413

Síntesi:

1. La Memòria Social presenta una informació massa generalista, tant respecte a la interpretació de les dades com a la justificació de les edificacions que projecta el Pla, no donant resposta les problemàtiques especificades en la pròpia memòria, i no concretant els usos dels equipaments. Sol·licita que es concretin les dades i es reformulin les propostes en funció del nou diagnòstic derivat d'aquesta concreció.

2. L'ús residencial en tipologia J2e i F0a previst pel POD en l'actuació de dotació AD/30-01. BESTARD l-llJ2e I BESTARD l-2tFOa es considera perjudicial. S'argumenten possibles problemes de convivència amb persones en situació de desavantatge social. Es proposa la planificació d'un centre municipal de serveis socials (que doni resposta a una població de 5.000 persones que ja es troben, segons l'al·legació, en situació de desavantatge social en l'entorn, més aquelles persones que s'integrin en els futurs habitatges HPO prevista en aquest entorn, les quals també, segons l'al·legació es troben en situació de desavantatge social).

3. S'insisteix en la importància dels resultats de l'informe "Reforçar l'acció comunitària enfront de la Pandèmia del COVI-19), així com els resultats de diversos estudis i informes de la Conselleria de Salut i Consum del Govern, de la Taula d'Infància i Joventut del territori, així com del diagnòstic participatiu de l'equip comunitari, que destaquen la necessitat de prioritzar la salut mental i física de la infància, així com la conformació d'hàbits saludables i una altra sèrie de qüestions. que no s'han tingut en compte els estudis. Per tot això, es proposa augmentar la zona EL1b 30-10-P i convertir la zona EL0a en espai lliure públic, previstes en l'ordenació detallada de la AD/30-01.

4. Es proposa que l'element catalogat B/32-02 (localitzat a l'interior del sector de sòl urbanitzable SUB/32-02 Son Ximelis, sigui qualificat específicament com un equipament sanitari i sociosanitari per a la ubicació en el mateix d'un centre de salut i un centre de persones majors i dependents, davant la saturació que ja presenta el centre de salut Son Serra-La Vileta.

5. Se sol·licita que es doti de places d'aparcament públic i gratuït a aquest entorn, tenint en compte les condicions socioeconòmiques de la població resident en aquest entorn.

6. Es denuncia que els problemes de clavegueram i aigües fluvials són constants, i es donen freqüents inundacions amb les pluges en tota la zona.

7. Se sol·licita es projecti la construcció d'un centre educatiu de secundària i de formació professional en la zona SUB/32-03 Son Ximelis.

8. Es demanda l'ampliació de l'escola municipal existent a Son Ximelis o la construcció d'una nova escola infantil. Sol·liciten la construcció d'un centre soci cultural i formatiu.

9. S'assenyala que des de la Coordinadora d'Entitats, Serveis i Persones se sap que seran necessaris molts més serveis per les persones nouvingudes i per aquest motiu, sol·liciten la seva projecció en el Pla, en concret en la zona del SUB 32-03 Son Ximelis.

10. Se sol·licita augmentar la reserva d'espais lliures públics del SUB/32-03 Son Ximelis, 32-02 Cas Pastors i 32-01 Ca Fontet, per a compensar l'impacte paisatgístic i ambiental que suposarà el desenvolupament d'aquests àmbits

1004

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

11. Palma, Ciutat amiga de la infància. Es transcriuen les peticions realitzades pels joves usuaris del Centre Socioeducatiu de Naüm, i que se sol·licita, es tinguin en compte.

12. Se sol·licita l'ampliació del CEIP Son Anglada. S'aporten dos possibles alternatives

13. Se sol·licita millorar i facilitar la implantació de carrils i aparcaments per a bicicletes.

Anàlisi:

1) La Memòria Social que incorpora el Nou Pla General dona resposta als requeriments exigits per la LUIB per a aquest tipus de document.

En l'article 39 de la mateixa s'indica que aquest document deurà, en primer lloc, avaluar i justificar les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. Queda aquesta obligació emplenada com pot comprovar-se en l'apartat 5 de la Memòria Social que s'ha sotmès a informació pública, apartat en el qual es detalla, amb l'objectiu d'establir la necessitat concreta d'habitatge social, la demanda i oferta concreta que es deriva de la realitat actual i del desenvolupament del Pla General.

En segon lloc, la llei exigeix a la Memòria Social, que avaluï l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere i els col·lectius socials, com a persones immigrants, majors i altres col·lectius mereixedors de protecció. Tot això queda integrat en el desenvolupament de l'apartat 2, 3, 4, 5, 6 i 7 de la Memòria Social sotmesa a informació pública.

S'incorpora fins i tot un apartat 8 específic per a l'avaluació de l'impacte amb perspectiva de gènere. Es proposa, per a facilitar la comprensió i l'accessibilitat a les dades, integrar de manera concreta en aquest apartat, igual que s'ha realitzat amb la perspectiva de gènere, incloure també l'impacte en col·lectius socials com la infància, adolescència, persones immigrants i persones majors i/o mereixedores de protecció.

En relació a la informació i el diagnòstic inclosos en la Memòria Social, es desconeix la fonamentació que condueix a l'al·legació a posar en qüestió les dades i el resultat d'aquest, sol·licitant-se la realització d'un nou diagnòstic. Només s'aporta en l'al·legació una sèrie d'informes i una exposició inicial de dades en relació a la realitat concreta de l'entorn urbà que s'estudia, sense que els mateixos suposin variació sobre els quals ja s'inclouen en la Memòria Social que s'ha aprovat inicialment.

Queda així justificada la idoneïtat de la Memòria Social inclosa en el Pla general i sotmesa a informació pública, sense perjudici que la mateixa pugui ser objecte d'ajustos menors quant a una major actualització de dades concretes, o la referència explícita a informes com els assenyalats en la pròpia al·legació (deu al temps recordar-se la impossibilitat de referenciar la quantitat de documentació analitzada per a la seva elaboració, no significant-se amb això que no s'hagi tingut en compte, tal com sembla entendre's de l'al·legació presentada) sense que per això hagi de qüestionar-se la validesa de la informació que s'inclou, ni tampoc del diagnòstic que de la mateixa es deriva. Es proposa, no obstant això, fer esment específic a la informació aportada per l'al·legació per a aquest entorn, estimant-se, de manera parcial, l'al·legació presentada en aquest apartat.

2) Es posa en qüestió la tipologia edificatòria derivada de la zona d'ordenança J2a i F0a assignada pel POD en l'actuació de dotació AD/30-01, davant els possibles problemes de convivència que la integració de població amb diferents segments

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

de renda i/o situacions de desavantatge social, com a residents finals d'aquestes, pugui ocasionar, argumentant casos precedents en el municipi. En aquest sentit, tal com s'expressa en la pròpia Memòria Social del PG, la mixtura social, és un condicionant clau per al desenvolupament humà i la igualtat d'oportunitats, sent considerada pels Estats membres de la Unió Europea com la manera més eficaç de combatre l'exclusió residencial i la segregació.

Els objectius específics del POD per a aquesta actuació, parteixen, principalment, de la inserció d'una tipologia edificatòria allunyada del monocultiu de l'habitatge unifamiliar aïllat que presenta aquest àmbit per a, entre altres coses, poder facilitar l'accés a l'habitatge al major segment de població possible, incloent l'habitatge sotmès a algun règim de protecció en l'ordenació prevista, circumstància que no es podria realitzar, ni en la situació actual establerta en el planejament vigent, ni en la prevista pel nou POD si es proposés la tipologia unifamiliar en l'ordenació, a l'ésser d'impossible culminació, la viabilitat de la pròpia operació urbanística (exigida per llei) i la integració de HPO en la mateixa en aquest entorn, en una tipologia que no sigui la plurifamiliar. Es desestima doncs, l'al·legació presentada en aquest apartat.

3). La AD/30-01 es delimita sobre una parcel·la en la qual en el planejament vigent en l'actualitat es proposa la seva total qualificació com a ús privatiu residencial per a obtenir equipament mitjançant un increment d'edificabilitat. No obstant això, la necessitat de reservar terrenys dotacionals provoca que la materialització de l'edificabilitat proposada s'hagi de concentrar en una superfície neta de poca dimensió el que fa disposar d'un volum edificatori d'una alta intensitat per a l'entorn de Son Roca. En conseqüència, en la següent fase es proposa eliminar la AD-301-01 Bestard, mantenint els terrenys amb la qualificació del Pla General del 1998 (I2b).

4) L'ús detallat concret de l'element catalogat B-32-02, haurà de ser establert en el preceptiu Pla Parcial que desenvolupi el sector de sòl urbanitzable SUB/32-02 en el qual s'integra. Aquest instrument de planejament de desenvolupament és més adequat per a calibrar la idoneïtat d'aquesta construcció i el desenvolupament en la mateixa d'un ús sociosanitari (demandant de majors exigències en matèria d'accessibilitat i funcionalitat espacial). En qualsevol cas, es proposa incloure en la fitxa urbanística del sector SUB/32-02 que, la reserva dotacional per a equipaments exigida en aquest, haurà d'incloure de manera preferent la disposició de sòl per a un equipament d'aquesta categoria, havent de dimensionar la superfície i ús concret, en relació a la situació i demanda que, en el moment de redacció del Pla Parcial, tingui el centre de salut Son Serra-La Vileta. S'estima, de manera parcial , l'al·legació en aquest apartat.

5) El Nou Pla General estableix entre els seus principis axiomàtics (descrits en l'apartat 1 de la Memòria Justificativa) la conformació d'una nova Palma, com a ciutat amb una mobilitat sostenible. Per a això, es proposa una nova estratègia de mobilitat, en coordinació amb el que s'estableix en el Pla de Mobilitat Urbana sostenible, fonamentada en el foment del transport públic, la intermodalitat i l'establiment d'aparcaments dissuasius que permetin una millor gestió de la mobilitat.

Per a l'entorn objecte d'al·legació, el Pla General proposa el desenvolupament d'aquest tipus d'aparcaments en Cas Pastors, sòl urbanitzable que, en continuïtat amb Can Fontet i Son Ximelis, conforma el nou eixample de Ponent. Aquesta nova infraestructura contribuirà a la minimització de la problemàtica d'aparcament present en aquest àmbit de la ciutat.

En qualsevol cas, el POD proposa per a l'entorn objecte d'al·legació la seva definició com a àrea urbana en la qual han de prioritzar-se l'execució de programes de millora i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

revitalització de barris. Es proposa l'AP-PGR/30-01 La Vileta, que té com un dels seus objectius generals, establir alternatives a l'aparcament en superfície. Aquest programa haurà d'establir un disseny finalista i detallat per a l'harmonització de la posada en càrrega de superfície de carrer i espai públic per a la configuració de places d'aparcament. Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, l'estimació parcial d'aquest apartat de l'al·legació.

6) En relació a la planificació del sistema referent al cicle de l'aigua en aquest entorn, s'inclou en el Pla General, i es descriu en la seva Memòria Justificativa, tota una bateria de mesures per a la seva millora i optimització, considerant aquest sistema com una totalitat i unitat en relació a la seva implantació per tot el terme municipal. Quant a la definició concreta d'aquesta mena d'infraestructures i la incidència de pluges en la formació de riscos d'inundacions als carrers d'aquest entorn, es podran articular mesures en aquesta matèria, en el marc del desenvolupament del Programa de Millora i Revitalització que el POD preveu per a aquest àmbit. Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, l'estimació parcial d'aquest apartat de l'al·legació.

7, 8 y 9.) Es proposa incloure en la fitxa del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en l'apartat de criteris i objectius de l'ordenació detallada el següent: s'haurà d'establir de manera preferent la reserva per a equipaments docent, sociocultural, formatiu i d'atenció a persones majors i dependents, en coordinació amb el desenvolupament del sector SUB-32-01 Can Fontet i SUB/32-02 Cas Pastor, i amb les administracions competents en matèria educativa i social, a fi d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra, capaç d'atendre les necessitats de la població actual i la futura prevista. Es proposa, en el sentit manifestat en l'informe, l'estimació parcial d'aquest apartat de l'al·legació.

10) El PG ha proposat com a criteris d'ordenació estructural per al sector SUB/32-03 Son Ximelis, basats en un model de colonització urbana que reconeix l'arrel etimològica del suport territorial caracteritzat per la presència d'una xarxa de tàlvegs que s'integren en el sistema d'espais lliures i zones verdes proposta, tal com es justifica en la Memòria Justificativa (pàgina 352).
Es té en compte, per tant, i de manera independent a les mesures ambientals disposades en l'àmbit de l'avaluació ambiental estratègica d'aquest sector, la integració paisatgística de la seva proposta, donant-se així resposta a la sol·licitud de la pròpia al·legació.
D'altra banda, s'ha de manifestar, que el desenvolupament del sector deu, segons l'exigit en la pròpia LUIB ser viable. La cessió d'aquesta mena d'espais, per tant, i l'augment de la seva superfície no és discrecional, ja que una reserva excessiva per a sòl públic podria inviabilitzar la posada en càrrega del propi sector. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

11) En relació a les sol·licituds concretes d'instal·lacions a integrar en equipaments, es manifesta que en l'entorn ja es troben qualificats equipaments, com el EQ4a/AS-P 31-01-P i el EQ2b/DE-P 32-07-E públics, on ja es podria desenvolupar algunes de les peticions com les zones de jocs infantils, els circuits de bicicletes, pista de skate i rocòdrom, així com un edifici més gran per a Naüm. També es preveuen des del POD espais lliures d'ús públic on desenvolupar una oferta que ja respon a part d'aquestes sol·licituds concretes.

Quant a la previsió d'aparcament, centre de salut, ja s'ha informat en anteriors apartats d'aquesta mateixa al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En qualsevol cas, el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable de l'eixample de Ponent, en contigüitat a l'est de l'àrea urbana objecte d'al·legació, permetran el desenvolupament de totes aquestes sol·licituds concretes, en establir-se un important volum de reserves d'espais lliures i equipaments on es podrien implantar les mateixes, a més de la previsió d'espais comercials, de botigues i restaurants, que també podrien localitzar-se en aquesta mena de teixits urbans de manera més immediata que en l'àrea urbana objecte d'al·legació, més consolidada i sense capacitat per la qualificació i els usos preexistents per a això. Es proposa en aquest sentit, estimar l'al·legació presentada en aquest apartat.

12) El POD ja preveu, entre les seves determinacions, l'ampliació del CEIP Son Anglada, per la qual cosa es proposa acceptar en aquest sentit, l'al·legació presentada en aquest apartat.

13) El PG defineix una xarxa estructura de carrils bici per a tot el terme municipal, i estableix mesures per a la millora i implementació d'aquesta mena de mobilitat no motoritzada, més sostenible. El traçat i definició concreta dels carrils bici, s'establirà preceptivament en el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, instrument amb el qual el PG i el POD han d'estar coordinats i/o amb l'establiment de programes concrets. Aquest últim cas podria ser desenvolupat i/o assumit pel Programa de Millora i Revitalització de Barris previst per a aquest entorn. Es proposa en aquest sentit, acceptar l'al·legació presentada en aquest apartat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30561

Síntesi.
L'al·legació s'estructura en dos grups de continguts:
En el primer d'això realitza al·legacions a les següents qüestions: (a) ampliació de catalogacions a Ses Fontanelles, La Ribera, Sometimes, Els Meravelles, Ses Cadenes i L'Arenal, (b) ampliació de l'àrea natural de Es Carnatge, (c) corredor verd Ses Meravelles, (d) ampliació de la renaturalització del front marítim de Platja de Palma fins a l'Arenal, (e) proposta de nous espais socioculturals i multifuncionals a Els Meravelles i L'Arenal, (f) revisar l'ordenació establerta a Ses Cadenes i Bellavista, i (g) revisió d'aspectes patrimonials a El Pil.larí i Son Sunyer.
En el Grup 2 planteja les següents al·legacions: (a) Formular un Pla Especial de Reforma Interior a Barri de l'Arenal, (b) Proposta de nous accés a l'Arenal i Ses Cadenes, (c) identificació com a eixos paisatgístics de la Carretera Militar i el tram carrer de Toquio/Carrer del Quarter, i (d) Sol·licita identificar aparcaments en determinats solars del Barri de l'Arenal.

Anàlisi
Al·legacions Grup 1.
Al·legació 1.1. Ampliació de Catalogacions
L'al·legació proposa una ampliació de catalogacions centrada a Ses Fontanelles, la Ribera, Sometimes, Els Meravelles, Ses Cadenes i s`Arenal. Aquestes zones de Palma van ser ordenades a través del PRI Platja de Palma, el qual s'ha assumit com a tal comprenent que el procés de la seva elaboració i aprovació implica un consens. A més, s'observa que l'evolució dels seus valors paisatgístics no ha estat especialment negativa si es compara amb altres zones costaneres ja que l'ordenació no ha donat aprofitaments desfasats.
No obstant això, després del període d'exposició pública, que ha portat a aclarir el coneixement dels valors que existeixen en determinats immobles, es proposa ampliar la preservació ambiental-paisatgística als barris sobre els quals s'al·lega.
L'al·legació fa una proposta específica de catalogacions i preservacions molt detallada. Sobre aquest tema cal aclarir que formula les propostes en funció de les figures de la normativa del planejament vigent. En aquest sentit, proposa aplicar la “r” o “catalogació”.
Cal aclarir que en tractar-se en la majoria d'ocasions d'habitatges aïllats les altures i l'ocupació de parcel·la dels quals s'ajusten a l'aprofitament de les seves zones, les proteccions ambientals a través de catalogació i les preservacions desemboquen en resultat reals molt similars a l'hora d'aplicar-se. En aquesta línia, s'ha optat per figures de catalogació en la zona en els casos en els quals el desenvolupament de l'aprofitament suposa la posada en perill dels valors arquitectònics o tipològics.
a. En relació a Ses Fontanelles: aporta un estudi sobre el conjunt etnològic. Cal aclarir que se solucionarà l'eliminació de la figura del C-CP-08 que existia (2012) i s'inclourà una fitxa sobre el perímetre en la qual s'indiquin els elements destacats a conservar.
b. En relació a la Ribera: proposa dos immobles. Albatros 1, que s'assumeix amb nivell de catalogació C amb afecció a tota la parcel·la i Carrer de la Garsa 3, que s'assumeix com a C en els cossos cap al carrer i exclusió de cossos posteriors i espai lliure, on es donen les condicions d'aprofitament de la zona.
c. Sometimes: Els immobles no compten amb valors específics, però sí ambientals. Són xalets en parcel·les àmplies que pràcticament té la seva altura esgotada, encara que compten amb marge d'actuació en la resta de les parcel·les. S'opta per la preservació “r” sobre les sis finques proposades. No obstant això, s'exclourà la proposta referida al traçat i l'aplicació de la figura de Nuclis Històric Tradicional.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d. Els Meravelles: es proposen 9 finques (una d'elles abastant nombrosos elements del seu interior) i un element aïllat com a mereixedores de preservació o catalogació. Es descarta l'element (escala) i es revisen les finques. De les propostes s'assumeix com a "r" el cas de Mar de Java 9 i Mar Menor 11 i 15 limitant la protecció a parts específiques. De la mateixa manera succeeix quant a l'entorn de Vila Rosita, ja inclosa, s'opta pels números 15, 18, 19, 22 i 26. Aquí hauran de respectar-se els cossos existents, però en el cas de no tenir reblert el seu aprofitament, podrà donar-se a l'interior de la parcel·la sense afectar el paisatge. Ca Barceló, que també té l'altura esgotada, però no la seva ocupació de parcel·la, s'inclourà de la mateixa manera.

e. Ses Cadenes: es fa una proposta genèrica de cases, en les quals les intervencions han de ser revisades per la CCHCPU. En el cas Camí dels Pedreres 9, no es troben valors a destacar per sobre de la seva data. No obstant això, es valorarà la possibilitat d'aplicar a aquestes edificacions la qualificació "VT" empleada en el Barri de l'Arenal per a identificar aquelles que presentin característiques tradicionals a preservar.

L'església, ja està preservada a través de la fitxa d'equipament. Aquest cas de l'església, com s'aclareix en altres al·legacions relatives a la protecció del patrimoni o la preservació del paisatge, serveix per a exposar la qüestió patrimonial no s'aborda en exclusivitat des del catàleg o l'afecció "r". Són diversos els instruments que regulen el creixement o els tipus d'obra que es permeten sobre una finca.

f. S'Arenal: és la proposta específica més extensa, perquè es proposen moltes cases exteriors al Nucli Tradicional. En aquest cas cal apuntar que es dona una casuística particular en l'ordenació incorporada des del PRI Platja de Palma. Es tracta de la figura "VT" (Habitatge Tradicional), que afecta les parcel·les assenyalades per l'al·legació com a mereixedores de figures de preservació. Aquesta figura d'ordenació a la qual ens referim compta amb el reconeixement de la realitat actual de les edificacions quant a altura, capacitat de creixement ajustada a les tipologies originals, tipus d'alineació i acabats. Es tracta, d'alguna manera, d'un instrument d'ordenació-preservació similar a la "r".

g. En quan a la contaminació visual ja existeixen pautes per a la seva eliminació. Es recullen en el Títol X de la normativa del Pla d'Ordenació Detallada.

Al·legació 1.2. Ampliació de l'àrea Natural Es Carnatge.

S'accepta la proposta de qualificar la parcel·la EQ0b/MB-P 79-05-P com a espai lliure públic si bé amb la consideració de sistema local. En tot cas, aquest canvi de qualificació afavoreix la preservació de l'antiga pedrera de marés objectiu perseguit per l'al·legació.

Al·legació 1.3. Corredor Verd als Meravelles.

L'ordenació proposada a l'ARU 81-01 i ARU 82-02 contempla la creació de connector verd entre els espais lliures EL1a 81-06 E i EL 1c 81-09 E. Així:

a. L'ordenació detallada a l'ARU 81-02 proposa l'ampliació de l'EL 1c 81-09 E per a garantir la continuïtat alineada amb el carrer del Mar Egea inclòs en l'àmbit del ARU 81-01. Aquest viari està concebut com un "carrer verd de coexistència" pensada per a desplaçaments no motoritzats, atès que l'accessibilitat rodada als usos residencials proposats en aquesta actuació es resol des dels carrers perimetrals. Això permetrà que el disseny d'aquest carrer incorpori arbratge d'alineació complementari a la massa vegetal existent i la utilització de SUDS que impedeixin la presència d'asfalt i garanteixin la permeabilitat del sòl. Aquesta condició s'estén al viari per als vianants de connexió amb el carrer de la Mar Negra.

b. Com pot observar-se, la massa forestal existent a l'ARU 81-02 queda complementi preservada, bé com a espai lliuro públic (EL1a 81-10-P) bé com a espai lliure privat en les parcel·les I-1 i I-2. A l'efecte de connectivitat ecològica i preservació ambiental la condició demanial dels sòls no és una condició substantiva.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Al·legació 1.4. renaturalització de la platja de S´Arenal.
S'accepta la proposta de prolongació de la renaturalització de la platja més enllà del carrer d'Atenes com a part integrant del Projecte Estratègic contemplat en el Pla General.
Al·legació 1.5. Espais socioculturals i multifuncionals en Els Meravelles i L'Arenal.
L'al·legació proposa la qualificació de determinats sòls com a equipaments públics "multifuncional de barri". En relació amb aquesta qüestió cal considerar:
a. La propietat municipal de la planta baixa del número 5 del carrer Mar jònica permet la seva utilització com a equipament públic.
b. La parcel·la situada a carrer d´Antas de Ulla es troba qualificada en el POD com a equipament públic esportiu (EQ0b/DE-P 81-01 E). En la següent versió del POD podria complementar aquesta qualificació a la multifuncional de barri per a millorar la dotació d'equipaments socioculturals reclamada per l'al·legació.
c. En relació a la possibilitat al fet que l'actuació de dotació AD/82-05 tingui com a dotació compensatòria les parcel·les no edificades de la Plaça del Nins, valorant positivament l'aportació de l'al·legació, cal fer constar la seva impossibilitat atès que aquesta vinculació obligaria a establir un aprofitament lucratiu a la parcel·la de l'AD que obligaria a la seva materialització en una tipologies edificatòries que podrien causar un impacte important en un context urbà caracteritzat pel predomini de l'habitatge unifamiliar. Cal observar que l'edificabilitat patrimonializats en els solars de la plaça (D3-Pl i VTa-Pl) caldria traslladar-la a la parcel·la lucrativa objecte de l'increment d'aprofitament (que justifica la seva consideració com a Actuació de Dotació) i això provocaria clarament una sobre-densificació en aquest àmbit de la ciutat. Aquest sentit, cal fer constar l'existència d'al·legacions que proposen una detracció de l'aprofitament assignat a l'AD 8/82-05.
d. L'obtenció com a Actuacions Aïllades, és a dir, per via expropiatòria, de les parcel·les no edificades de la Plaça del Nins, no pot ser contemplada a fi de garantir la sostenibilitat econòmica del Pla General en relació amb la suficiència inversora de l'Ajuntament de Palma.

Al·legació 1.6. Ses Cadenes i Bellavista.
En aquest apartat planteja diverses proposta en els àmbits de Ses Cadenes i Bellavista, que s'analitzen a continuació:
a. Sobre la classificació del SUB 82-01. El nou Pla General ha considerat procedent mantenir les determinacions establertes al PRI de Platja de Palma. D'aquí ve que es mantingui la classificació com a urbanitzable del SUB 82-01. Ara bé, és convenient, com sol·licita l'al·legació, preveure un pulmó verd que separi el poble de Ses Cadenes de la nova urbanització del SUB 82-01 Vista Alegre. Per això, s'accepta parcialment aquesta al·legació en el sentit que, en la següent fase de tramitació del Pla General, s'establiran determinacions vinculants per a l'ordenació detallada -a desenvolupar pel preceptiu Pla Parcial- que garanteixin una correcta transició entre el poblat i el desenvolupament urbanístic a promoure en aquest sector de sòl urbanitzable.
b. Es modificarà la qualificació establerta en el tram del carrer Trencadors que discorre entre la carretera militar i el carrer del Picador, estenent a la latitud total d'aquest tram la qualificació del 1a 82-01-E.
c. Els habitatges unifamiliars localitzats en la parcel·la qualificada com S2c-Pl es troben incloses en l'àmbit d'una Actuació Transitòria (AT-IU-T/82-06) que compta amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament. Per això, el criteri del POD ha estat mantenir, explícita i integralment, l'ordenació detallada vigent que va ser aprovada per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric el 25 de març de 2011; és a dir fa 11 anys. El reconeixement sol·licitat suposaria modificar l'equidistribució aprovada en el citat Projecte de Reparcel·lació la qual cosa provocaria problemes en la gestió i desenvolupament

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

d'aquest àmbit que el POD entén que ha de ser evitats, donada l'estructura de propietat tan complexa.

El manteniment de l'ordenació detallada aprovada fa més d'una dècada afecta també a l'Equipament Docent on l'al·legant informa de l'existència de pedreres tradicionals de marés. En aquest cas la conservació d'aquestes pot quedar garantida establint ungeixis condicions d'ocupació edificatòria en aquesta parcel·la que evitin agredir a les pedreres, afavorint el seu manteniment en l'espai lliure de l'Equipament.

d. L'Església del poblat de Ses Cadenes pertany al Bisbat de Palma. Per tant, el canvi de qualificació proposat en l'Al·legació comportaria la seva consideració com a equipament públic obligant a la seva obtenció onerosa per part de l'Ajuntament. Per aquest motiu, amb la finalitat de no incrementar les obligacions expropiatòries subjacents a les Actuacions Aïllades identificades en el POD i garantir la seva Sostenibilitat Econòmica, es desestima la present al·legació.

e. En relació amb la preservació de les constants urbanes del poblat de Ses Cadenes, enfront de la petició de considerar-ho com a nucli tradicional, es proposa introduir la qualificació VT en aquelles edificacions tradicionals que encara existeixin. Aquesta qualificació, segons es defineix en l'article 4.2.6. del POD, s'aplica a les zones ocupades per les edificacions tradicionals que van configurar el primer desenvolupament turístic d'Arenal de Palma i que, pel seu valor tipològic i arquitectura tradicional pròpia del lloc, contribueix a la definició d'una identitat pròpia en Platja de Palma que el Pla vol preservar. Resulta una solució adequada per a aconseguir l'objectiu de preservació sol·licitat per l'al·legant.

f. Finalment, s'accepta l'al·legació quant a la ubicació d'una rotonda que enllaci la Ma.-6014 amb l'Avinguda d'Amèrica a través del carrer Bellavista A. No obstant això, cal fer constar que aquesta proposta ha de tenir un caràcter indicatiu o orientatiu atès que l'organisme competent per a adoptar aquesta decisió és el Consell de Mallorca.

Al·legació 1.7. Es Pil.larí i Son Sunyer.

L'al·legació aborda el patrimoni d'Es Pil.larí i Son Sunyer. Proposa la inclusió de: dues possessions (Can Mercadal i Son Prim), tres fonts i un aljub, parts del patrimoni ferroviari i coves pretalayóticas. Proposa també els refugis de la guerra civil. Afegeix propostes sobre el Sistema General d'Espais lliures.

a. En relació a les estructures pretalayóticas indicar que ja es troben en el catàleg, en l'apartat de jaciments. De fet, Can Na Vidriera és BIC amb el codi de fitxa 81(32-17). També ho és Ca s'Espirut i està amb l'amb el codi 83 (32-19).

b. En relació a les possessions, es donen dues realitats diferents. Mentre que Ca *Mercadal manté valors de l'edificació original (un ampli desenvolupament i reforma) i es troba en sòl rústic comú, Son Prim només conserva de forma adequada un cos, i es troba en sòl protegit. En aquest sentit cal estimar parcialment la proposta de manera que la primera serà inclosa en el catàleg com a C i la segona, per ser una "casa de possessió" es troba preservat en la normativa del sòl rústic del POD, amb una regulació similar a la que estableix l'article de conformitat amb la regulació establerta en l'article 18 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

c. Refugis de la guerra civil: en relació als refugis antiaeris, s'ha tingut present el treball de Bartomeu Fiol sobre aquest tema, en el qual exposa que, per la inaccessibilitat a aquests, l'estat de conservació és bo. La seva ubicació, sota espais públics i sense accés, i la incapacitat de generar especulació privada fa que el risc de degradació sigui mínim. Per això es va descartar la protecció com a tal dins del catàleg. A més, per a la progressiva posada en valor d'aquests elements es té present l'accessibilitat. Aquest conjunt d'elements requereix d'un pla específic

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

que els abordi des de la promoció de rutes i posada en valor més que d'una fitxa que limiti les seves intervencions. No obstant això, s'inclourà una referència en la fitxa del SGEL/PJ-P 83-01-P.

d. Patrimoni ferroviari (incloses sèquies): s'inclouran els ponts, però es descarta el davallador (gairebé inexistent com el propi annex fotogràfic mostra). Tampoc es comprèn positiu protegir les vies en si, sinó el traçat d'aquestes.

e. Quant als elements de la xarxa hidràulica de Son Sunyer s'inclouran com a conjunt (B).

f. Finalment, en relació a la petició d'ampliar la zona verda a la pedrera de sa Tama, cal fer constar que les capacitats d'obtenció via expropiatòria de sòls destinats a espais lliures i/o equipaments es troben ja ajustades a les capacitats financeres i inversores de l'Ajuntament de Palma. Sobrecarregar aquesta obligació amb noves expropiacions podria comprometre la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. Per això es desestima l'al·legació en aquest punt.

Al·legacions del Grup 2.

Al·legació 2-1. Pla Especial de Reforma Interior per al barri de l'Arenal

La problemàtica de la coexistència d'usos residencials i turístics es pot fer extensiva a tot el municipi, no sols a l'àmbit d'en s'Arenal, i és un dels temes abordat de manera intensiva pel Pla. També per les determinacions del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) que va aprovar el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 9 de juliol de 2020, i que ha vingut a derogar les previsions del POOT (Pla d'ordenació de l'oferta turística). Per tant, el model urbà-territorial adoptat pel Pla General de Palma s'adapta plenament al Pla d'Intervenció d'Àmbits Turístics de l'Illa de Mallorca (PIAT) aprovat pel Consell Insular el 9 de juliol de 2020.
D'altra banda, l'ordenació detallada establerta en el POD per al barri de l'Arenal identifica aquelles edificacions mereixedores de la qualificació VT que, segons l'article 4.2.6 del *POD s'aplica a les zones ocupades per les edificacions tradicionals que van configurar el primer desenvolupament turístic d'Arenal de Palma i que, pel seu valor tipològic i arquitectura tradicional pròpia del lloc, contribueix a la definició d'una identitat pròpia en Platja de Palma que el Pla vol preservar.
En relació amb l'espai públic, en l'Al·legació 1.4 s'ha acceptat prolongar la qualificació com a eix verd del passeig marítim de Platja de Palma fins a la zona de l'Arenal i, a més, sobre la base de la implantació de superilles que finalment identifiqui el PMUS 2020/2030 un percentatge substantiu dels carrers del barri quedaran vedades al trànsit rodat podent impulsar la seva reurbanització en claus de renaturalització i millores de les condicions ambientals (SUDS).
La conjunció d'aquestes mesures compleix amb els objectius de ressaltar els valors urbans i paisatgístics del Barri de l'Arenal, per la qual cosa, en principi, no és necessari sotmetre aquest espai urbà a un ulterior Pla Especial de Reforma Interior, podent executar-se aquestes mesures.

En qualsevol cas ha de dir-se que el Pla General ha reconegut a l'Arenal com una àrea necessitada de la formulació d'un Programa de Revitalització i Millora de Barris; una de les finalitats d'aquest Programa és l'execució de projecte d'obres d'intervenció en l'espai públic vinculada a la implantació de la mobilitat sostenible i recuperació de part de les vies de trànsit per a la ciutadania. Per tant, aquest Programa pot incorporar la definició de les superilletes en L'Arenal. A més, en la Norma 4.5.8 es preveu que aquest Programa proposi la formulació d'un Pla Especial per al desenvolupament de l'habitatge de titularitat pública o la implementació de drets de tanteig i retracte per a adquirir parcel·les amb aquesta finalitat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment, es recorda que la LUIB possibilita la formulació de Pla Especial, encara que no estigui previst en el planejament general, per a la millora de la ciutat existent, especialment per a millorar li nivell dotacional. Per això, serà el Programa de Revitalització qui, a la vista del seu estudi específic i proposta, pot activar de manera motiva la formulació del Pla Especial de Reforma Interior que demanda l'al·legació.

Al·legació 2.2. Nous accessos al barri de l'Arenal

En relació amb els nous accessos de l'Arenal, aquesta petició es troba resposta en l'apartat e) de l'Al·legació 1.6 . No obstant això, comentar que la remodelació del nus de la Ma. 19, al qual aquest Pla General no s'oposa, ha de ser consensuat amb el Consell de Mallorca el qual, cas de considerar-ho adequat, haurà d'incloure-ho al PDS de carreteres que es troba en formulació.

Al·legació 2.3. Eixos cívics en l'Arenal

En relació amb els eixos paisatgístics sol·licitats cal fer constar que:
a. La Carretera Militar apareix identificada com un "connector verd urbà" en la documentació gràfica inclosa en la Memòria Justificativa del Pla General formant part de la Infraestructura Verda urbana.
b. En relació amb el tram del carrer de Toqui/carrer del Quarter, la seva pacificació com a carrer de coexistència es vincula a la implantació de superilles en el Barri de l'Arenal. La superilla, com a fórmula organitzativa per a una mobilitat sostenible, és un dels grans objectius del Pla General. A aquest efecte, incorpora una identificació orientativa de superilles que, en tot cas, haurà de quedar confirmada i desenvolupada en el PMUS 2020/2030, instrument legitimat per la legislació sectorial corresponent, per a adoptar detalladament aquest tipus de mesures.

En el cas, que no el PMUS no les defineixi, podrà el Programa de Millora i Revitalització del Barri assumir aquesta funció.

Al·legació 2.4. Aparcaments públics en el barri de l'Arenal

L'al·legació localitza un conjunt d'aparcaments en parcel·les de sòl urbà no sotmès a actuacions de transformació urbanística. Això implica que, cas d'estimar aquesta petició, la seva obtenció es produiria per via expropiatòria recaient el finançament en una ja prou carregades arques públiques donat l'important nombre d'Actuacions Aïllades contemplades en el POD i de Sistemes Generals en sòl rústic identificats en el Pla General. Ampliar aquesta fórmula instrumental de l'actuació aïllades a obtenir per expropiació podria comprometre la Sostenibilitat Econòmica del Pla General i el POD. Per això, es desestima la present al·legació. No obstant això, la decisió final en matèria d'aparcaments correspondrà adoptar-la a la Revisió del PMUS que és l'instrument específic per a aquesta finalitat. Per tant, es proposa que l'apartat d'aquesta Al·legació 2.4, es traslladi al Departament de Mobilitat, responsable de la redacció de la revisió del PMUS.

Conclusió.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'Anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30713

Síntesi:
El col·lectiu Embat, manifesta la problemàtica que la qualificació d'espais lliures privats d'ús públic, en referència als espais no edificats situats entre els blocs edificats de Son Gotleu. S'argumenta que aquesta qualificació condemna a l'espai lliure al seu abandó. S'argumenta la dificultat d'establir la unanimitat veïnal per a la seva cessió gratuïta.

Anàlisi:
Els espais lliures objecte d'al·legació, es qualifiquen com F0a-VM en el POD. La qualificació F0a al·ludeix a la condició de volumetria específica que té els espais edificats aquest àmbit. La codificació -VM al·ludeix a la seva consideració com a Volumetria de Manteniment, regulada en l'article 5.1.15 de les normes urbanístiques del POD. El POD assumeix d'aquesta manera, substantivament, les condicions d'edificació de la regulació establerta per a aquest àmbit pel planejament vigent. En relació a la condició de domini privat d'aquests espais, ha de manifestar-se que l'expropiació dels mateixos comportaria un cost social i econòmic inassumible per a l'Ajuntament, per la qual cosa no deu el POD establir aquesta mesura com a solució a la falta d'espais lliures d'ús i domini públic en l'àmbit i al seu manteniment en l'àmbit. A més, l'expropiació d'uns terrenys amb múltiples quotes de titularitat, amb independència del cost econòmic, també es presenta complexa. Per això, si la cessió gratuïta en ple domini necessita d'una unanimitat i l'expropiació és igualment complexa, com a solució alternativa es pot proposar un acord de col·laboració entre l'Ajuntament i la Comunitat per la qual aquesta autoritzi l'ús general del sistema d'espais lliures privats i el municipi es fa càrrec del cost del seu manteniment. D'un altre costat, el Nou Pla estableix per a aquest barri el desenvolupament d'un Programa de Millora i Revitalització de Barri (regulat en la Norma 4.5.8 del Pla General i en l'article 5.1.7 del POD). Serà en el marc de redacció i gestió d'aquest Programa on puguin establir-se de manera detallada els acords i les mesures conduents a la millora i revitalització d'aquests. Es proposa en aquest sentit, estimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30735

Síntesi.
Els al·legants plantegen que tant la proposta de Reforma del Front Marítim de la Ciutat de Palma -guardonada amb un Esment Especial en el concurs Europan 13- com els seus noms apareguin referenciats en la Memòria Justificativa del Pla General.

Anàlisi.
Resulta raonable la petició dels al·legants d'aparèixer reflectits en la documentació del Pla General com a autors d'un projecte de reforma del front marítim "Seambiosis" que va ser guardonat amb un Esment Especial en la convocatòria del Concurs Europan 13. I això perquè, òbviament, proposades com la plantejada per aquest equip han servit de referència per al desenvolupament de l'actuació prevista pel Pla General en el Front Marítim de Palma inclosa entre els seus Projectes Estratègics expressius de l'estratègia de regeneració que inspira el model de ciutat proposat i serveixen per a visualitzar, per la seva singularitat i simbolisme, els objectius de sostenibilitat urbana i els principis axiomàtics adoptats pel Pla General.

Conclusió.
S'estima la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30767

Síntesi.
Que té presentat des de 19-12-2019 el Pla Especial d'Adequació i integració Paisatgística per a la implantació d'un equipament esportiu en Son Forsiego, Platja de Palma, en sòl rústic no protegit de categoria de transició, d'harmonització (AT-H), en la Zona Turística de Platja de Palma-Ca Pastilla. Equipament esportiu consistent en pista de karts per a vehicles exclusivament elèctrics

En la Norma 4.2.3, apartat 5 del nou Pla General, s'estableix una limitació d'activitat que excedeix en molt de les atribucions del Pla General perquè aquest ha de regular els usos detallats, però no activitats incloses o excloses dins de cada ús. És una prohibició a més no motivada ni raonada. Que la prohibició de l'apartat 5 de la Norma 4.2.3 infringeix la definició d'ús esportiu que fa l'article 59 RLOUSIM.

Anàlisi.
La incorporació d'una nova regulació al Pla General en tramitació no s'ha dirigit contra la presentació del Pla Especial d'Adequació i integració Paisatgística al qual es refereix l'al·legació. Aquest és un Pla Especial presentat a la fi de 2019, és a dir, 20 mesos abans de l'acord d'aprovació inicial del nou Pla General.
La funció del planejament general no és només definir l'ús d'equipament esportiu, perquè aquesta definició es troba ja en el propi RGLOUSIM (article 59), sinó determinades quines concretes activitats o usos detallats són susceptibles de desenvolupar en cada zona del territori. Perquè no en totes les zones es poden desenvolupar la totalitat dels usos teòrics definits.
L'apartat 4 de la Norma 4.2.3 del PG (aprovat inicialment) estableix que en el sòl rústic no protegit de categoria de transició localitzat en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla es podrà autoritzar la instal·lació d'un centre d'equipaments esportius (no motoritzats) per a donar suport al sector turístic i amb garantia de la seva integració paisatgística en les condicions establertes en l'article 35 del PIAT.
En la formulació d'un planejament general no es precisa d'una justificació detallada de totes i cadascuna de les seves decisions, sinó que és suficient amb la definició de principis, objectius i criteris d'ordenació.
En aquest cas, la prohibició dels usos motoritzats (d'entre els que són susceptibles com a equipament esportiu) es justifica per aplicació de criteris d'ordenació del sòl rústic en raó de la localització dels terrenys i per les exigències del PIAT.
La franja de terrenys localitzada en el sòl rústic no protegit de categoria de transició localitzat en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla està sotmès tant a les restriccions que imposa la legislació de sòl rústic (DOT, la legislació agrària, LUIB) sinó a més la legislació turística que identifica la Zona Turística com Saturada i Madura, la qual cosa exigeix ser selectiu amb els usos a desenvolupar perquè no suposin major pressió sobre l'espai turístic ja saturat.
Doncs bé, un equipament esportiu destinat a vehicles de motor, no és un equipament esportiu per a l'ús general de la població, sinó que és un esport minoritari que consumeix gran quantitat de territori. A més, suposa una activitat molesta (pel renou) per al descans de la població.
Finalment, la prohibició de l'equipament esportiu motoritzat deriva del propi Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovat definitivament el 9 de juliol de 2020 que estableix en l'article 35 que els equipaments turístics complementaris, quan siguin d'ús esportiu la superfície ocupada ha de ser inferior al 4% de la superfície de la parcel·la i amb una superfície de transformació de parcel·la inferior a una hectàrea.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Aquestes condicions no són aptes per a les instal·lacions esportives de circuits de motos o de pista de karts (que requereixen una pista mínima de 1.000 metres i una secció mínima de 10 metres perquè sigui de qualitat).

Per tot el que s'ha exposat, es proposa la desestimació de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30813

Síntesi:
1. Es donen suport a les al·legacions 1,2,3,4 i 5 de l'Associació d'Industrials de Mallorca (ASIMA).

2. Son Castelló. Malgrat considerar a priori positiva la incentivació d'actuacions de transformació i millora del mitjà urbà sobre la base de la possibilitat d'obtenir majors aprofitaments als particulars que impulsin, o s'adhereixin, a tals iniciatives., es discrepa en:

- Que aquesta incentivació es proposi només en part del polígon i no íntegrament, com sembla desprendre's de la documentació del planejament que es denomina "assajos projectuals' i "ordenacions orientatives'.
- Que la suposada edificabilitat addicional (que es quantifica en el 50% sobre el permès per les ordenances reguladores) vingui precedida d'una retallada de l'edificabilitat de les parcel·les de la zona d'ordenança "M".

3. Que sigui retirada de la documentació del planejament tots aquells plànols o infografies que facin referència a l'àmbit del Polígon de Son Castelló que no hagi estat precedida d'avanç i participació per part dels afectats.

Anàlisi.
1. Les al·legacions d'ASIMA s'han analitzat, per la qual cosa la resposta a les al·legacions 1,2,3,4 i 5. es remet a l'anàlisi realitzada en aquella.

2. La possibilitat d'activar l'actuació de dotació-increment d'aprofitament per a la revitalització ha de realitzar-se en els eixos principals del Polígon. Això no implica que en el procés d'execució del POD a la vista dels Plans Especials que aqueix formulen pugui possibilitar-se generalitzar al conjunt del Polígon aquest tipus d'iniciatives. S'ha de tenir present que la LUIB permet la formulació simultània d'un Pla Especial i d'una modificació puntual del POD.

D'una altra part, en la següent fase de tramitació es procedirà a incrementar l'índex d'edificabilitat d'algunes zones d'ordenança M que així ho requereixin. En tot cas, ha de recordar-se que el que fa el POD és recuperar l'índex d'edificabilitat originàriament establert en el PGOU 1998.

3. El Polígon Són Castelló com a polígon industrial en sòl urbà no pot ser exclòs dels plans d'informació i ordenació del Pla General i el POD.

D'una altra part, el procés de revisió del planejament general ha comptat amb tràmit d'Avanç. Finalment, les propostes de Pla Especial per a la revitalització del Polígon han de comptar amb la seua adequada tramitació en la qual quedi assegurada la participació ciutadana,

Per tot l'exposat, es proposa desestimar la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30822

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els Polígons Industrials de Palma, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.

S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.

No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.

És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i aquesta àmplia compatibilitat, en zones pròximes a àrees residencials, ha ocasionat conflictes que és necessari evitar, impedint la implantació de les activitats més molestes.

1020

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin la illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

1022

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei".
En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referent a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M3 i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

30842

Síntesi:
1. Es donen suport a les al·legacions 1,2,3,4 i 5 de l'Associació d'Industrials de Mallorca (ASIMA).

2. Son Castelló. Malgrat considerar a priori positiva la incentivació d'actuacions de transformació i millora del mitjà urbà sobre la base de la possibilitat d'obtenir majors aprofitaments als particulars que impulsin, o s'adhereixin, a tals iniciatives., es discrepa en:

- Que aquesta incentivació es proposi només en part del polígon i no íntegrament, com sembla desprendre's de la documentació del planejament que es denomina "assajos projectuals' i "ordenacions orientatives'.
- Que la suposada edificabilitat addicional (que es quantifica en el 50% sobre el permès per les ordenances reguladores) vingui precedida d'una retallada de l'edificabilitat de les parcel·les de la zona d'ordenança “M”.

3. Que sigui retirada de la documentació del planejament tots aquells plànols o infografies que facin referència a l'àmbit del Polígon de Son Castelló que no hagi estat precedida d'avanç i participació per part dels afectats.

Anàlisi.
1. Les al·legacions d’ASIMA s'han analitzat, per la qual cosa la resposta a les al·legacions 1,2,3,4 i 5. es remet a l'anàlisi realitzada en aquella.

2. La possibilitat d'activar l'actuació de dotació-increment d'aprofitament per a la revitalització ha de realitzar-se en els eixos principals del Polígon. Això no implica que en el procés d'execució del POD a la vista dels Plans Especials que aqueix formulen pugui possibilitar-se generalitzar al conjunt del Polígon aquest tipus d'iniciatives. S'ha de tenir present que la LUIB permet la formulació simultània d'un Pla Especial i d'una modificació puntual del POD.

D'una altra part, en la següent fase de tramitació es procedirà a incrementar l'índex d'edificabilitat d'algunes zones d'ordenança M que així ho requereixin. En tot cas, ha de recordar-se que el que fa el POD és recuperar l'índex d'edificabilitat originàriament establert en el PGOU 1998.

3. El Polígon Son Castelló com a polígon industrial en sòl urbà no pot ser exclòs dels plans d'informació i ordenació del Pla General i el POD.

D'una altra part, el procés de revisió del planejament general ha comptat amb tràmit d'Avanç. Finalment, les propostes de Pla Especial per a la revitalització del Polígon han de comptar amb la seua adequada tramitació en la qual quedi assegurada la participació ciutadana,

Per tot l'exposat, es proposa desestimar la present al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30872

Síntesi.
L'Ajuntament no és competent per a modificar les NNSS aprovades definitivament el 30 de març de 2012, en la mesura en què afectin l'Expedient RES 6/2008, del SUNP 76-0l, SON BORDOY, per ser competència del Govern Balear, segons estableix la Llei 5/2008 de dato 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl porus habitatges de protecció pública que autoritza i regula les Reserves Estratègiques de Sòl.

Anàlisi
En relació amb el sector SUB-76-01 SON BORDOY és necessari aclarir que, segons el regulat en la Norma 2.1.7 i en la Disposició Addicional Primera, 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 a habitatges de protecció pública), l'ordenació detallada establerta per al SUNP 76-01 (ara, SUB 76-01) Son Bordoy (expedienti 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).
Per tant, el nou Pla General reconeix que la competència per a establir l'ordenació detallada és del Consell de Govern i que, en l'actualitat, l'ha exercitat mitjançant l'aprovació de les NNSS de 2012.
Així s'ha reconegut en el document d'Aprovació Inicial, però es millorarà la redacció de la Norma 2.1.7 i la Disposició Addicional Primera per a aclarir que les citades NNSS és l'instrument que estableix l'ordenació detallada d'aquest sector de sòl urbanitzable destí majoritari d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.
Però aquest reconeixement no és obstacle, perquè el Pla General consideri oportú que el Consell de Govern pugui 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.
La descripció d'aquests objectius no és una determinació vinculant, sinó una recomanació la necessitat d'ajustar l'ordenació detallada del sector.
D'una altra part, encara que explícitament no es contempli la modificació de les NNSS en la Llei 5/2008, és la veritat que cal entendre-la inclosa en la capacitat que té el govern balear d'aprovar definitivament les mateixes en l'article 4.c d'aquesta: qui té capacitat d'aprovar té capacitat de modificar.
Ha de tenir-se present que les NNSS tenen més de 10 de vigència i representa una ordenació detallada susceptible de ser millorada.
D'una altra part, s'han incomplert els terminis d'execució sense que la Conselleria competent hagi aplicat la sanció de l'expropiació per incompliment de la funció social. En qualsevol cas, res impedeix que la possibilitat de pròrroga (article 5.5 de la Llei 5/2008) de termini quedi vinculada a la millora en l'ordenació detallada.
Finalment, la Direcció General de la Costa i la Mar ha emès informe recordant que l'informe favorable emès a les NNSS estava condicionat al fet que l'edificabilitat en la zona d'influència del litoral fos inferior a la mitjana de l'edificabilitat del sòl urbanitzable.

Conclusió. S'accepta (parcialment) l'al·legació proposada en els termes expressats en l'informe

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30899

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els Polígons Industrials de Palma, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.

S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.

No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.

És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i aquesta àmplia compatibilitat, en zones pròximes a àrees residencials, ha ocasionat conflictes que és necessari evitar, impedint la implantació de les activitats més molestes.

1029

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin la illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.
5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

1033

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei".
En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referent a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M3 i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

30912

Síntesis

1. Eliminar cualquier referencia en el PG relativa a una apuesta por la reindustrialización, apostando por una diversificación y flexibilización en los usos permitidos en los polígonos empresariales.
2. Creación de bolsas de aparcamiento público y servicios de movilidad públicos acorde a las necesidades de los trabajadores de los polígonos, y concretamente del Polígono de Son Castelló. Así como la mejora en el mantenimiento de las infraestructuras existentes de vialidad, aceras, parterres y adaptación de infraestructuras tecnológicas.
3. Incentivos municipales a través de las distintas ordenanzas a la implantación de empresas en los polígonos, y una agilización real de la tramitación administrativa en la concesión de todo tipo de licencias municipales para favorecer la creación de empleo y la consolidación del tejido productivo.
4. En las zonas de ordenación "M", suprimir el parámetro de edificabilidad, y regularla solamente por alturas y retranqueos de la edificación sobre el solar. Se propone también eliminar la necesidad de Plan Especial en desarrollos urbanísticos de pequeña entidad, y que no sea necesario un Estudio de Detalle para adosarse a las medianeras, y que se deje al mutuo acuerdo entre propietarios.
5. Incentivar el uso y mayor dotación de aparcamientos, tanto en las parcelas privadas, como en las plantas bajas de las edificaciones privadas, como permitir, llegado el caso, ejecutar edificios de un uso exclusivo destinado a aparcamientos.
6. Se considera, respecto a la tramitación del Plan General, que existe un defecto de forma por no haberse realizado la fase de Avance.

Análisis.

1) El Nuevo Plan General de Palma no tiene como objetivo impedir la diversificación de usos en los Polígonos Industriales de Palma, sino que asume este objetivo de la diversificación, pero evitando la indiscriminada sustitución de usos industriales por terciario-comerciales que se ha ido produciendo en los últimos años a consecuencia de una modificación de la ordenanza de aplicación original que ha propiciado una implantación excesiva del uso comercial. Se trata, con ello, de preservar las actividades industriales existentes y favorecer su modernización y no su erradicación.

Se ha de aclarar que en la regulación que propone el nuevo planeamiento general, el uso predominante admitido en los polígonos no se restringe sólo al Industrial Productivo, sino al resto de usos detallados explicitados en el artículo 2.1.6 del POD (el de almacenamiento, industrial telemático, cuaternario de vanguardia, e industrial I+D), así como a los usos compatibles indicados en el Cuadro de Usos 4.2 del artículo 2.2.4, entre los que se encuentran el taller de servicios, administrativo privado y servicios personales, establecimientos, recreativos y espectáculos; así como el uso comercial.

No obstante, se ha recordar que el PECMa limita la flexibilidad de usos en espacios industriales; en este sentido, el artículo 26 de este instrumento de planificación territorial sectorial impide en suelo urbano con uso industrial predominantes que los usos comerciales (ligados a la actividad productiva) puedan superar el 30% de la superficie edificable.

Es cierto que se hace una regulación más restrictiva en la Zona L, pero ello es lógico y, además, ha sido una sugerencia de la Comisión de Medio Ambiente. Esta zona de ordenación L se aplica en aquellas áreas destinadas a actividades industriales y de almacenaje insertadas dentro de la trama residencial (con tipología en edificio aislado). Para las Zonas L, se ha procedido a establecer un régimen diferenciado de usos compatibles para evitar la implantación de actividades incompatibles con el uso residencial de la trama en que se insertan. Con anterioridad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

el régimen de usos compatibles de la Zona L se regulaba con las mismas condiciones con las Zonas M (localizadas en polígonos) y esa amplia compatibilidad, en zonas próximas a áreas residenciales, ha ocasionado conflictos que es necesario evitar, impidiendo la implantación de las actividades más molestas-

De otra parte, para el nuevo Plan General, la continuidad de los espacios industriales y productivos tradicionales está ligada a su revitalización, pues la mayoría de los espacios productivos de antiguo diseño suelen presentar deficiencias de accesibilidad, funcionalidad e imagen urbana, precisando adecuar sus condiciones a las necesidades empresariales actuales para garantizar la continuidad y uso efectivo.
Para evitar los riesgos del declive, el PG propone medidas de revitalización selectiva de los polígonos tradicionales de Palma, empezando por el de mayor dimensión: Son Castelló.
Ahora bien, no realiza el nuevo PG una propuesta con el alcance de una actuación de transformación obligatoria y radical. Y no lo hace, por diversas razones: primera, supondría eliminar espacios industriales en favor de desarrollos residenciales-terciarios, estas alteraciones de usos, supondrían un aumento significativo de suelo de crecimiento a los efectos de la Norma 6 del PTIM, que puede suponer un exceso de los límites de crecimiento. En segundo lugar, formular una propuesta de renovación urbana ya delimitada en el propio Plan, supondría que las actividades económicas que en la actualidad se desarrollan en los terrenos quedarían en régimen de inadecuación y, además, habría que incorporar como coste de la actuación el de demolición y traslado (o cierre) de la actividad, ello haría en la mayor parte de los casos, la actuación inviable. En tercer lugar, supondría la creación de zonas residenciales en un entorno mayoritario de zona industrial (dado que se descarta una alteración global del uso del polígono Son Castelló), por lo que las relaciones de compatibilidad de usos son difíciles de resolver.
De otra parte, no existe una contradicción entre la Norma del PG y la normativa del POD. Lo que hace el PG (apartado 3 de la Norma 2.1.11) es prever que, además de los Planes Especiales previstos directamente para el desarrollo de áreas de reforma interior o de áreas de renovación, puedan formularse otros Planes Especiales (con carácter potestativo) en suelo urbano para implementar actuaciones de dotación con la finalidad de la revitalización de zonas estratégicas de polígonos industriales.

Y el POD desarrolla esta previsión en el artículo 3.5.12 (Ordenanza Zona M, de Uso Productivo) en el apartado 5 al disponer que en las parcelas del Polígono Son Castelló que cuenten con una superficie superior a 5.000 m2 (o en su caso, parcelas de superficie menor pero agrupadas con las demás que constituyan la manzana) potestativamente podrán presentar un Plan Especial para proponer una actuación de dotación-incremento de aprovechamiento (incluso, en forma de complejo inmobiliario de usos públicos y privados); de forma justificada se podrá incrementar la edificabilidad atribuida y posibilitar la incorporación de usos de actividades económicas diversificadas, tales como usos industriales tecnológicos (telemáticos, cuaternario de vanguardia, I+D), administrativos privados, servicios profesionales, establecimientos públicos y recreativos. El Ayuntamiento elaborará un Avance en el que en las zonas delimitadas como apta para la formulación de propuestas de actuaciones de dotación establecerá los criterios de ordenación comunes para asegurar la coherencia y complementariedad de los diversos planes especiales que puedan formularse. El objetivo de esta ordenación es la creación de nueva fachada al torrente y la creación de un eje de conexión S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Se pretende la densificación del eje de Gran Vía Asima y favorecer los usos de oficinas (administrativos), nuevas tecnologías y usos complementarios.

Por los motivos expuestos anteriormente, no es aconsejable que el POD delimite con precisión los ámbitos de actuaciones de dotación y establezca sus parámetros exactos. La experiencia

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

aconseja que las actuaciones de transformación en áreas consolidadas por la actividad económica no pueden ser impuestas, sino que el Plan debe establecer un marco que permita encauzar las iniciativas de revitalización que vayan surgiendo. En otro caso, el POD ya estaría incorporando a las edificaciones incluidas en el ámbito en régimen de inadecuación, por estar sometidas a una actuación de transformación obligatoria, que además, por aplicación de la LUIB, debería ser desarrollada necesariamente en 24 meses; ello, hace que deba incorporarse como coste de la actuación el del cese temporal o, en su caso, traslado de la actividad actual, lo que cuestionaría la viabilidad de la actuación.

El POD ha previsto que sea la figura del Plan Especial la que legitime la actuación de dotación y establezca la ordenación detallada, sujeta al marco general del artículo 3.5.12 del POD y al Avance de Ordenación de las zonas aptas para formular estas iniciativas.

La formulación de este Plan Especial es obligada ya que el incremento de aprovechamiento previsto comporta el establecimiento de mejoras dotacionales compensatorias del mismo; es decir, implica el desarrollo de una actuación de dotación no prevista en el Plan General que precisará el establecimiento de su ordenación detallada, la concreción de los usos pormenorizados y la definición del complemento dotacional obligatorio para lo cual se necesita la formulación de un instrumento urbanístico de estas características. Por ello, se propone con una opción que debe activarse de forma potestativa a iniciativa de las empresas interesadas y coordinadas por el Ayuntamiento.
Con la experiencia obtenida de esta instrumentación en el Polígono Son Castelló, el Ayuntamiento podrá ampliar su aplicación (con la simple modificación del artículo 3.5.12 apartado 5) a otros polígonos industriales que así lo precisen.
No obstante, en la siguiente fase se determinarán las zonas preferentes del Polígono en los que se podrá implementar las actuaciones de dotación.

2) La estrategia de localización de la Red de Aparcamientos Disuasorios propuesta en el Plan General (ver Memoria Justificativa y Estudio de Movilidad anexo) prevé la implantación de este tipo de aparcamientos en posiciones anexas a los diferentes Polígonos Industriales de Palma (aparcamientos en Cas Pastor, Son Guells, Son Castelló Sud y en la zona norte del Polígono Son Castelló) con lo que se va a producir una mejora ostensible de la oferta existente. Al tiempo, la habilitación al POD para que puedan implementarse actuaciones de dotación en el principal de los polígonos industriales (el de Son Castelló) obligará a la contemplación, entre los usos pormenorizados y mejoras dotacionales a promover, aparcamientos públicos y/o privados que ayuden a revertir las carencias significadas en la alegación y, sobre todo, a eliminar parte de las plazas de aparcamiento anexas a la red viaria con la finalidad, también solicitada en la alegación, de impulsar la mejora del espacio público y el nivel infraestructural. Estas mejoras, además, puede extenderse a la totalidad del espacio público de los polígonos industriales mediante la promoción de obras públicas ordinarias de reurbanización, las cuales pueden integrar, si se considera necesario, el desarrollo de aparcamientos públicos soterrados bajo el espacio público de aquellas calles que resulten idóneas (por su localización en el polígono, la capacidad de canalización de flujos de tráfico provenientes de exterior y amplitud de su sección trasversal) para dar acomodo a tal objetivo.

3) No es objeto del Plan General, ni forma parte de las determinaciones de su competencia, el establecimiento de medidas fiscales e impositivas orientadas a la potenciación de la implantación de empresas en los espacios de actividades económicas. La agilización de las licencias municipales es un objetivo deseable cuyo cumplimiento comporta mejoras de eficacia en la gestión cotidiana de los servicios municipales pertinentes, para cuya activación el Plan General tampoco resulta competente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conclusión, no deben arrogarse al Plan General decisiones que no forman parte de su nivel de resolución, sin poner en duda las consecuencias positivas derivadas de la petición elaboraba. Los artículos 35, 36 y 37 de la LUIB regulan el concepto del plan general, su objeto y las determinaciones exigibles a este instrumento del sistema de planeamiento urbanístico diseñado en esta ley.

4) El Plan General trata de revertir el incremento de aprovechamiento habilitado por una modificación de la ordenanza industrial M que eliminó el índice de edificabilidad máximo y admitió la implantación de usos terciarios dentro de la altura total y de las diferentes plantas ocasionando un importante aumento del techo edificable lucrativo sin el establecimiento de medidas de ordenación destinadas a elevar las dotaciones públicas, quebrando la proporción existente entre la máxima edificabilidad lucrativa admisible y el suelo dotacional público. El nuevo Plan, considera que además de las condiciones de retranqueo y altura, es necesario contar con el parámetro de una edificabilidad máxima para una correcta ordenación de los espacios de actividades económicas; además, este límite permite preservar los usos industriales y productivos, que no precisan altos índices de edificabilidad. En efecto, debe clarificarse que las condiciones de retranqueo, parcela mínima, ocupación y altura se mantienen, lo único que se propone en el documento de aprobación inicial del POD es recuperar los índices de edificabilidad máxima originales de la M3a, M3b, M3c y M3d
No obstante, se considera oportuno ajustar la edificabilidad de la zona M3a y M3b hasta una edificabilidad de 1,20 m²/m (en vez de 1,05 de la fase de aprobación inicial); este ajuste de edificabilidad es algo superior al establecido originariamente en el PGOU 1998 pero permite mantener los parámetros de ocupación y altura pero con un límite edificabilidad que cuente con un margen para que las parcelas construidas (mayoritariamente antes de la modificación que hizo desaparecer el parámetro de edificabilidad) puedan contar con una cierta capacidad de ampliación; esta edificabilidad resultante admite la implantación de una segunda planta. Igualmente, se propone que en la siguiente fase el índice de edificabilidad para la zona M3c y M3d pasa de 0,55 m2/m2 a 0,75 m2/m2.
La formulación del Plan Especial únicamente se prevé para instrumentar las actuaciones de dotación vinculadas a las de incremento de aprovechamiento en el Polígono Son Castelló, que se expone en otro apartado de la contestación de esta alegación; el Plan Especial es imprescindible porque es el que habilita al cambio de zona de calificación y zona de ordenanza y el que puede establecer cuáles son las reservas dotacionales y de compensación vinculadas al incremento de aprovechamiento. Esta función no puede ser asumida por el Estudio de Detalle porque excede de su capacidad.
En cambio, la exigencia de Estudio de Detalle para los edificios que se adosen a medianera en M3a tiene su explicación; la regla general en esta zona de ordenanzas es la exigencia de retranqueo; por ello, para posibilitar que se pueda adosar se requiere un instrumento de planificación simplificado que tiene capacidad de disponer el volumen edificable sin alterar la edificabilidad máxima; la exigencia de retranqueo no puede eliminarse por el simple acuerdo entre particulares, porque el acuerdo entre particulares no se reconoce como norma en el Derecho Urbanístico.

5) El uso de aparcamiento se encuentra admitido en todas las situaciones posibles, incluso en edificios exclusivos, entre los usos especificados en el Cuadro nº 4 del artículo 2.2.4 para la zona de ordenanza M. Esta regulación posibilita que pueda desarrollarse una importante mejora de la dotación de aparcamientos en los polígonos industriales, más allá de la propuesta explícita de nuevos aparcamientos públicos disuasorios contemplados en el Plan General

Como medida complementaria se propone que en las parcelas con calificación M (como es el caso del Polígono Son Oms) se pueda incentivar la implantación de edificios destinados para uso exclusivo de aparcamiento de turismo con una mejora en el cálculo de la edificabilidad,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

asegurando que las diversas plantas (o entreplantas) dedicadas a esta finalidad tengan una altura libre entre forjado de 3,5 metros y quede asegurada la vinculación al aparcamiento por plazo determinado.

6. El Avance del Plan General fue sometido a un amplio proceso de participación ciudadana en el año 2014.

En ese sentido, señalar que la LUIB 2017 únicamente prevé un solo trámite de Avance (por plazo mínimo de un mes) en el artículo 52 en los procesos de primera formulación o revisión del planeamiento general. En los demás instrumentos, el trámite de Avance es potestativo.

La legislación urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglamento de Planeamiento estatal, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) no se exige la repetición del trámite de información pública del Avance del Plan General por cambios de criterios sustantivos que se pongan de relieve en la fase posterior de aprobación inicial.

"Artículo 52. Avance del plan.

1. *En los procedimientos de primera formulación o de revisión del plan general y previamente a su aprobación inicial se formulará un avance del plan en que se expondrán los criterios, los objetivos y las soluciones generales adoptadas. El avance se someterá a información pública por un plazo mínimo de un mes para que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.*
2. *También se podrá formular un avance de una modificación del plan general o de la primera formulación, revisión o modificación de cualquier otro instrumento de planeamiento, que se someterá a idéntica tramitación"*

La legislación urbanística únicamente prevé (en el apartado 4 del artículo 55 LUIB) la repetición del trámite de información pública si tras el acuerdo de aprobación inicial del planeamiento para el caso de que (a consecuencia de las alegaciones e informes emitidos en la primera información pública) se introdujeran modificaciones sustanciales en el documento completo. Por tanto, esta exigencia de repetición del trámite de información pública por cambios de criterios sólo afecta al documento completo del planeamiento, es decir, al documento que cuente con aprobación inicial (no para el documento que sólo es una versión preliminar o de avance)

"Artículo 55. Tramitación del planeamiento

4. A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se pedirá la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda".

La razón de que la repetición del trámite de Avance no sea necesaria es porque éste aún no es un documento completo y que los cambios de criterios que se incorporen son evaluados en el momento de la adopción del acuerdo de aprobación inicial, que como tal está sometido al trámite de información pública. Por tanto, si el documento que sigue a la fase de avance (es decir, el documento completo del Plan para la fase de aprobación inicial) debe necesariamente someterse al trámite de información pública, la legislación urbanística (por economía procedimental y celeridad) no establece la obligatoriedad de un nuevo trámite de información pública.

Además, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, expresamente indica en el artículo 144 apartado 5 que el momento de valoración de las sugerencias y otras alternativas que se presenten en la fase de avance, así como el momento para confirmar o rectificar los objetivos y soluciones generales de planeamiento es el momento de adopción del acuerdo de aprobación inicial del Plan. Por ello, es innecesario un nuevo trámite de información pública: la información pública que sigue al acuerdo de aprobación inicial satisface las exigencias del principio de participación ciudadana.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En concreto, el artículo 144 del RGLOUSM, establece:

"Artículo 144. Avance del plan.

1. En los procedimientos de primera formulación o de revisión del plan general y de forma previa a su aprobación inicial, se formulará un avance del plan en que se expondrán los criterios, los objetivos y las soluciones generales adoptadas. El avance se someterá a información pública por un plazo mínimo de un mes, en los términos establecidos en el apartado 4 de este artículo para que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.

5. La administración responsable de la redacción del plan deberá analizar y valorar las sugerencias, las otras alternativas de planeamiento, o las alegaciones que se presenten en el trámite de información pública, para confirmar o rectificar los criterios y las soluciones generales del planeamiento. Esta valoración se expresará mediante el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento".

Finalmente debe tenerse presente que la legislación urbanística no establece plazos máximos para la tramitación de un planeamiento general, ni la caducidad del procedimiento incoado.

Debe tenerse presente que en el caso del proceso de revisión de Palma el acuerdo de formulación se adoptó por la Junta de Gobierno en sesión de 6 de octubre de 2010 y que sólo para redactar el documento de soluciones generales (el Avance) transcurrió 4 años. Y que la emisión del Documento de Referencia por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) se hace el día 13-11-2015.

Es decir que para la cumplir el primer paso básico ya había transcurrido 5 años.

En relación, con el argumento de que los cambios incorporados no son sólo requerimientos de legislación sobrevenida sino por adopción de nuevos criterios de ordenación, debe tenerse presente que es la propia vigencia de la LUIB (o nuevas leyes como de la vivienda, la ley agraria, de del cambio climático) incorporan nuevos criterios y requerimientos a los que hay que adaptarse.

En cualquier caso, en el documento completo de Plan General aprobado inicialmente 2021 se hace una justificación en la Introducción (Apartado 0.4.B) de cuál ha sido el proceso de tramitación y se justifica que el documento completo elaborado es una continuación y evolución del documento de Avance.

(0. INTRODUCCIÓN Y CUESTIONES PRELIMINARES.

0.4. EL PROCESO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL. EL AVANCE DE 2014 Y SU EVOLUCIÓN

B. EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU. LA CONTINUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MISMO EN LOS TRABAJOS EMPRENDIDOS PARA LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO COMPLETO).

Después de describir los objetivos del Avance del PGOU 2014, en el apartado B de esta Introducción se manifiesta: *"La mayor parte de estos objetivos son válidos en la actualidad. No obstante, es cierto que desde la elaboración del documento de Avance de 2014 se han sucedido diversos cambios legislativos que hacen que necesariamente el contenido del futuro documento completo del Nuevo Plan General (así como el Plan de Ordenación Detallada) deba adaptarse a estos requerimientos legales. Igualmente, la materialización de estos objetivos en propuestas concretas puede requerir ajustes porque la ciudad no ha permanecido paralizada desde 2014. En consecuencia, se precisa asegurar que las propuestas del plan tengan en consideración la evolución social y económica del municipio acontecida desde la fecha de emisión del Documento de Referencia de 2015. La necesidad de ajuste o evolución del modelo establecido en el Avance de 2014 -aun respetando sus objetivos principales y buena parte de sus soluciones generales- se ha puesto de manifiesto durante la ejecución de los trabajos previos desarrollados en la configuración del documento completo del nuevo planeamiento general."*

Por tanto, el documento completo elaborado parte de los objetivos del Avance de 2014, los actualiza (a la evolución de la ciudad de los últimos años) y los perfecciona. Y para esta actualización y perfección de contenidos la legislación urbanística no exige nuevo trámite de información pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Desde otro punto de vista, se encuentra la legislación ambiental, que sí establece la caducidad del procedimiento ambiental y que, por ello, ha sido necesario formular la documentación exigida por esta legislación, sometiendo la misma al trámite de consultas y emisión del documento de Alcance. Por tanto, se ha elaborado un nuevo Documento Inicial Estratégico (y Borrador de Plan), que han sido sometidos al trámite de consultas, como se expone a continuación.

Debe recordarse que la emisión del Documento de Referencia (para la elaboración del ISA y su posterior Memoria Ambiental) de la Revisión del Plan General de Palma por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) se hace el día 13-11-2015.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palma inicia el 16 de febrero de 2018 la licitación del servicio de asistencia técnica para los trabajos de redacción del Plan General de Palma, mediante procedimiento abierto. Procedimiento que culmina con la adjudicación en el año 2019.

El marco normativo que fue determinado como aplicable por la CMAIB en 2015 para el procedimiento de la EAE del proceso de revisión del Plan General de Palma se vió alterado con posterioridad: La Ley 9/2018, de 31 de julio de reforma de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de las Islas Baleares incorporó una disposición transitoria única que en su apartado 2 establece que los planes que se estén tramitando de acuerdo con la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas de las Illes Balears, "que no hayan registrado de entrada en el órgano ambiental la solicitud de inicio del artículo 24 o el informe de sostenibilidad ambiental para la evaluación estratégica, se declaran caducados por ministerio de la ley si no los presentan en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley".

En consecuencia, desde el día 8-11-2018 debía entenderse caducado -por ministerio de ley- el procedimiento ambiental de la Revisión y, por ello, el Documento de Referencia emitido el 13-11-2015 por la CMAIB.

No obstante, la caducidad del expediente ambiental no conlleva la caducidad del expediente principal (sustantivo) de naturaleza urbanística de la revisión del planeamiento general de Palma, al ser el procedimiento ambiental de carácter instrumental respecto al urbanístico.

Por ello, se cumplimentó la documentación requerida en el artículo 10 y 18 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto: se procedió a redactar un nuevo Documento Inicial Estratégico (DIE) del Plan General y su POD, que fue presentado el 28.05.2020 a la Comisión de Medio Ambiente de Isles Balears (CMIB**).** El DIE elaborado estaba actualizado y adaptado a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y a la vigente Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Al Documento Inicial Estratégico (DIE) se acompañó un Borrador del Plan que supuso una actualización de los contenidos del documento de 2014 de Avance de la Revisión del Plan General de Palma que complementaba a aquél de 2014 (en la medida que la caducidad del procedimiento ambiental no implica la del procedimiento urbanístico).

Tras el correspondiente trámite de consultas (trámite de información pública y coordinación interadministrativa prevista por la legislación ambiental), se emite el Documento de Alcance de EAE el día 29.09.2020 por la CMIB que se comunica al Ayuntamiento de Palma el día 15.10.2020 (con notificación de 22.10.2020).

Por tanto, también se han cumplimentado las exigencias de la legislación ambiental, sobre elaboración de DIE y Borrador que fueron sometidos al trámite de consultas

Por las consideraciones realizadas en el informe, se propone desestimar la alegación que expone la vulneración de la exigencia de nueva información pública por los cambios que contienen el documento de Plan de aprobación inicial respecto a los criterios del Avance, y ello, porque no existe obligación legal de repetir el trámite de sugerencias para el avance.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Conclusión.
En base a lo expuesto se desestima parcialmente la presente alegación (se admiten los aspectos referentes al ajuste de edificabilidad de la zona de ordenanza M3 y el reconocimiento del uso privativo del aparcamiento.

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi
1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els Polígons Industrials de Palma, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.
S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.
No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i aquesta àmplia compatibilitat, en zones pròximes a àrees residencials, ha ocasionat conflictes que és necessari evitar, impedint la implantació de les activitats més molestes.

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin la illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.
La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament. Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.
No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.
La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.
"Article 52. Avanç del pla.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referent a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M3 i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

30925

Síntesi

1. Eliminar qualsevol referència en el PG relativa a una aposta per la reindustrialització, apostant per una diversificació i flexibilització en els usos permesos en els polígons empresarials.
2. Creació de bosses d'aparcament públic i serveis de mobilitat públics concorde a les necessitats dels treballadors dels polígons, i concretament del Polígon de Son Castelló. Així com la millora en el manteniment de les infraestructures existents de serveis viaris, voreres, parterres i adaptació d'infraestructures tecnològiques.
3. Incentius municipals a través de les diferents ordenances a la implantació d'empreses en els polígons, i una agilitació real de la tramitació administrativa en la concessió de tota mena de llicències municipals per a afavorir la creació d'ocupació i la consolidació del teixit productiu.
4. En les zones d'ordenació "M", suprimir el paràmetre d'edificabilitat, i regular-la solament per altures i reculades de l'edificació sobre el solar. Es proposa també eliminar la necessitat de Pla Especial en desenvolupaments urbanístics de petita entitat, i que no sigui necessari un Estudi de Detall per a adossar-se a les mitgeres, i que es deixi al mutu acord entre propietaris.
5. Incentivar l'ús i major dotació d'aparcaments, tant en les parcel·les privades, com en les plantes baixes de les edificacions privades, com permetre, arribat el cas, executar edificis d'un ús exclusiu destinat a aparcaments.
6. Es considera, respecte a la tramitació del Pla General, que existeix un defecte de forma per no haver-se realitzat la fase d'Avanç.

Anàlisi

1) El Nou Pla General de Palma no té com a objectiu impedir la diversificació d'usos en els Polígons Industrials de Palma, sinó que assumeix aquest objectiu de la diversificació, però evitant la indiscriminada substitució d'usos industrials per terciari-comercials que s'ha anat produint en els últims anys a conseqüència d'una modificació de l'ordenança d'aplicació original que ha propiciat una implantació excessiva de l'ús comercial. Es tracta, amb això, de preservar les activitats industrials existents i afavorir la seva modernització i no la seva erradicació.
S'ha d'aclarir que en la regulació que proposa el nou planejament general, l'ús predominant admès en els polígons no es restringeix només a l'Industrial Productiu, sinó a la resta d'usos detallats explicitats en l'article 2.1.6 del POD (el d'emmagatzematge, industrial telemàtic, quaternari d'avantguarda, i industrial I+D), així com als usos compatibles indicats en el Quadre d'Usos 4.2 de l'article 2.2.4, entre els quals es troben el taller de serveis, administratiu privat i serveis personals, establiments, recreatius i espectacles; així com l'ús comercial.
No obstant això, s'ha recordar que el PECMa limita la flexibilitat d'usos en espais industrials; en aquest sentit, l'article 26 d'aquest instrument de planificació territorial sectorial impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominants que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
És cert que es fa una regulació més restrictiva en la Zona L, però això és lògic i, a més, ha estat un suggeriment de la Comissió de Medi Ambient. Aquesta zona d'ordenació L s'aplica en aquelles àrees destinades a activitats industrials i de magatzematge inserides dins de la trama residencial (amb tipologia en edifici aïllat). Per a les Zones L, s'ha procedit a establir un règim diferenciat d'usos compatibles per a evitar la implantació d'activitats incompatibles amb l'ús residencial de la trama que s'insereixen. Amb anterioritat el règim d'usos compatibles de la Zona L es regulava amb les mateixes condicions amb les Zones M (localitzades en polígons) i aquesta àmplia compatibilitat, en zones pròximes a àrees residencials, ha ocasionat conflictes que és necessari evitar, impedint la implantació de les activitats més molestes.

1050

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, per al nou Pla General, la continuïtat dels espais industrials i productius tradicionals està lligada a la seva revitalització, perquè la majoria dels espais productius d'antic disseny solen presentar deficiències d'accessibilitat, funcionalitat i imatge urbana, requerint adequar les seves condicions a les necessitats empresarials actuals per a garantir la continuïtat i ús efectiu.

Per a evitar els riscos del declivi, el PG proposa mesures de revitalització selectiva dels polígons tradicionals de Palma, començant pel de major dimensió: Son Castelló.

Ara bé, no realitza el nou PG una proposta amb l'abast d'una actuació de transformació obligatòria i radical. I no ho fa, per diverses raons: primera, suposaria eliminar espais industrials en favor de desenvolupaments residencials-terciaris, aquestes alteracions d'usos, suposarien un augment significatiu de sòl de creixement a l'efecte de la Norma 6 del PTIM, que pot suposar un excés dels límits de creixement. En segon lloc, formular una proposta de renovació urbana ja delimitada en el propi Pla, suposaria que les activitats econòmiques que en l'actualitat es desenvolupen en els terrenys quedarien en règim d'inadequació i, a més, caldria incorporar com a cost de l'actuació el de demolició i trasllat (o tancament) de l'activitat, això faria en la major part dels casos, l'actuació inviable. En tercer lloc, suposaria la creació de zones residencials en un entorn majoritari de zona industrial (atès que es descarta una alteració global de l'ús del polígon Són Castelló), per la qual cosa les relacions de compatibilitat d'usos són difícils de resoldre.

D'una altra part, no existeix una contradicció entre la Norma del PG i la normativa del POD. El que fa el PG (apartat 3 de la Norma 2.1.11) és preveure que, a més dels Plans Especials prevists directament per al desenvolupament d'àrees de reforma interior o d'àrees de renovació, puguin formular-se altres Plans Especials (amb caràcter potestatiu) en sòl urbà per a implementar actuacions de dotació amb la finalitat de la revitalització de zones estratègiques de polígons industrials.

I el POD desenvolupa aquesta previsió en l'article 3.5.12 (Ordenança Zona M, d'Ús Productiu) en l'apartat 5 en disposar que en les parcel·les del Polígon Son Castelló que comptin amb una superfície superior a 5.000 m² (o en el seu cas, parcel·les de superfície menor però agrupades amb les altres que constitueixin la illeta) potestativament podran presentar un Pla Especial per a proposar una actuació de dotació-incremento d'aprofitament (fins i tot, en forma de complex immobiliari d'usos públics i privats); de forma justificada es podrà incrementar l'edificabilitat atribuïda i possibilitar la incorporació d'usos d'activitats econòmiques diversificades, com ara usos industrials tecnològics (telemàtics, quaternari d'avantguarda, I+D), administratius privats, serveis professionals, establiments públics i recreatius. L'Ajuntament elaborarà un Avanç en el qual en les zones delimitades com a apta per a la formulació de propostes d'actuacions de dotació establirà els criteris d'ordenació comunes per a assegurar la coherència i complementarietat dels diversos plans especials que puguin formular-se. L'objectiu d'aquesta ordenació és la creació de nova façana al torrent i la creació d'un eix de connexió S'Indioteria-Son Castelló-Son Pardo. Es pretén la densificació de l'eix de Gran Via Asima i afavorir els usos d'oficines (administratius), noves tecnologies i usos complementaris.

Pels motius exposats anteriorment, no és aconsellable que el POD delimiti amb precisió els àmbits d'actuacions de dotació i estableixi els seus paràmetres exactes. L'experiència aconsella que les actuacions de transformació en àrees consolidades per l'activitat econòmica no poden ser imposades, sinó que el Pla ha d'establir un marc que permeti canalitzar les iniciatives de revitalització que vagin sorgint. En un altre cas, el POD ja estaria incorporant a les edificacions incloses en l'àmbit en règim d'inadequació, per estar sotmeses a una actuació de transformació obligatòria, que a més, per aplicació de la LUIB, hauria de ser desenvolupada necessàriament en 24 mesos; això, fa que hagi d'incorporar-se com a cost de l'actuació el del cessament temporal o, en el seu cas, trasllat de l'activitat actual, la qual cosa qüestionaria la viabilitat de l'actuació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

El POD ha previst que sigui la figura del Pla Especial la que legitimi l'actuació de dotació i estableixi l'ordenació detallada, subjecta al marc general de l'article 3.5.12 del POD i a l'Avanç d'Ordenació de les zones aptes per a formular aquestes iniciatives.

La formulació d'aquest Pla Especial és obligada ja que l'increment d'aprofitament previst comporta l'establiment de millores dotacionals compensatòries d'aquest; és a dir, implica el desenvolupament d'una actuació de dotació no prevista en el Pla General que precisarà l'establiment de la seva ordenació detallada, la concreció dels usos detallats i la definició del complement dotacional obligatori per a això es necessita la formulació d'un instrument urbanístic d'aquestes característiques. Per això, es proposa amb una opció que ha d'activar-se de manera potestativa a iniciativa de les empreses interessades i coordinades per l'Ajuntament.

Amb l'experiència obtinguda d'aquesta instrumentació en el Polígon Son Castelló, l'Ajuntament podrà ampliar la seva aplicació (amb la simple modificació de l'article 3.5.12 apartat 5) a altres polígons industrials que així ho precisin.

No obstant això, en la següent fase es determinaran les zones preferents del Polígon en els quals es podrà implementar les actuacions de dotació.

2) Incrementar les bosses d'aparcament en els polígons, zona perimetrals o soterrats en zones viàries de sòl urbà. Millorar els espais públics i infraestructures existents en els polígons.

L'estratègia de localització de la Xarxa d'Aparcaments Dissuasius proposada en el Pla General (veure Memòria Justificativa i Estudi de Mobilitat annex) preveu la implantació d'aquesta mena d'aparcaments en posicions annexes als diferents Polígons Industrials de Palma (aparcaments a Cas Pastor, Son Güells, Son Castelló Sud i en la zona nord del Polígon Son Castelló) amb el que es produirà una millora ostensible de l'oferta existent. Al temps, l'habilitació al POD perquè puguin implementar-se actuacions de dotació en el principal dels polígons industrials (el de Son Castelló) obligarà a la contemplació, entre els usos detallats i millores dotacionals a promoure, aparcaments públics i/o privats que ajudin a revertir les mancances significades en l'al·legació i, sobretot, a eliminar part de les places d'aparcament annexes a la xarxa viària amb la finalitat, també sol·licitada en l'al·legació, d'impulsar la millora de l'espai públic i el nivell infraestructural. Aquestes millores, a més, pot estendre's a la totalitat de l'espai públic dels polígons industrials mitjançant la promoció d'obres públiques ordinàries de reurbanització, les quals poden integrar, si es considera necessari, el desenvolupament d'aparcaments públics soterrats sota l'espai públic d'aquells carrers que resultin idònies (per la seva localització en el polígon, la capacitat de canalització de fluxos de trànsit provinents d'exterior i amplitud de la seva secció transversal) per a donar acomodament a tal objectiu.

3) No és objecte del Pla General, ni forma part de les determinacions de la seva competència, l'establiment de mesures fiscals i impositives orientades a la potenciació de la implantació d'empreses en els espais d'activitats econòmiques. L'agilitació de les llicències municipals és un objectiu desitjable el compliment del qual comporta millores d'eficàcia en la gestió quotidiana dels serveis municipals pertinents, per a l'activació dels quals el Pla General tampoc resulta competent.

En conclusió, no han d'arrogar-se al Pla General decisions que no formen part del seu nivell de resolució, sense posar en dubte les conseqüències positives derivades de la petició elaborava. Els articles 35, 36 i 37 de la LUIB regulen el concepte del pla general, el seu objecte i les determinacions exigibles a aquest instrument del sistema de planejament urbanístic dissenyat en aquesta llei.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

4) El Pla General tracta de revertir l'increment d'aprofitament habilitat per una modificació de l'ordenança industrial M que va eliminar l'índex d'edificabilitat màxim i va admetre la implantació d'usos terciaris dins de l'altura total i de les diferents plantes ocasionant un important augment del sostre edificable lucratiu sense l'establiment de mesures d'ordenació destinades a elevar les dotacions públiques, fent fallida la proporció existent entre la màxima edificabilitat lucrativa admissible i el sòl dotacional públic. El nou Pla, considera que a més de les condicions de reculada i altura, és necessari comptar amb el paràmetre d'una edificabilitat màxima per a una correcta ordenació dels espais d'activitats econòmiques; a més, aquest límit permet preservar els usos industrials i productius, que no precisen alts índexs d'edificabilitat. En efecte, ha d'aclarir-se que les condicions de reculada, parcel·la mínima, ocupació i altura es mantenen, l'única cosa que es proposa en el document d'aprovació inicial del POD és recuperar els índexs d'edificabilitat màxima originals de la M3a, M3b, M3c i M3d
No obstant això, es considera oportú ajustar l'edificabilitat de la zona M3a i M3b fins a una edificabilitat de 1,20 m²/m (en comptes de 1,05 de la fase d'aprovació inicial); aquest ajust d'edificabilitat és una mica superior a l'establert originàriament en el PGOU 1998 però permet mantenir els paràmetres d'ocupació i altura però amb un límit edificabilitat que compti amb un marge perquè les parcel·les construïdes (majoritàriament abans de la modificació que va fer desaparèixer el paràmetre d'edificabilitat) puguin comptar amb una certa capacitat d'ampliació; aquesta edificabilitat resultant admet la implantació d'una segona planta. Igualment, es proposa que en la següent fase l'índex d'edificabilitat per a la zona M3c i M3d passa de 0,55 m²/m² a 0,75 m²/m².
La formulació del Pla Especial únicament es preveu per a instrumentar les actuacions de dotació vinculades a les d'increment d'aprofitament en el Polígon Son Castelló, que s'exposa en un altre apartat de la contestació d'aquesta al·legació; el Pla Especial és imprescindible perquè és el que habilita al canvi de zona de qualificació i zona d'ordenança i el que pot establir quines són les reserves dotacionals i de compensació vinculades a l'increment d'aprofitament. Aquesta funció no pot ser assumida per l'Estudi de Detall perquè excedeix de la seva capacitat.
En canvi, l'exigència d'Estudi de Detall per als edificis que s'adossin a mitgera en M3a té la seva explicació; la regla general en aquesta zona d'ordenances és l'exigència de reculada; per això, per a possibilitar que es pugui adossar es requereix un instrument de planificació simplificat que té capacitat de disposar el volum edificable sense alterar l'edificabilitat màxima; l'exigència de reculada no pot eliminar-se pel simple acord entre particulars, perquè l'acord entre particulars no es reconeix com a norma en el Dret Urbanístic.

5) L'ús d'aparcament es troba admès en totes les situacions possibles, fins i tot en edificis exclusius, entre els usos especificats en el Quadre núm. 4 de l'article 2.2.4 per a la zona d'ordenança M. Aquesta regulació possibilita que pugui desenvolupar-se una important millora de la dotació d'aparcaments en els polígons industrials, més enllà de la proposta explícita de nous aparcaments públics dissuasius contemplats en el Pla General

Com a mesura complementària es proposa que en les parcel·les amb qualificació M (com és el cas del Polígon Son Oms) es pugui incentivar la implantació d'edificis destinats per a ús exclusiu d'aparcament de turisme amb una millora en el càlcul de l'edificabilitat, assegurant que les diverses plantes (o entre-plantes) dedicades a aquesta finalitat tinguin una altura lliure entre forjat de 3,5 metres i quedi assegurada la vinculació a l'aparcament per termini determinat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

6) L'Avanç del Pla General va ser sotmès a un ampli procés de participació ciutadana l'any 2014. En aquest sentit, assenyalar que la LUIB 2017 únicament preveu un sol tràmit d'Avanç (per termini mínim d'un mes) en l'article 52 en els processos de primera formulació o revisió del planejament general. En els altres instruments, el tràmit d'Avanç és potestatiu.

La legislació urbanística -la 12/2017 LUIB (igual que el Reglament de Planejament estatal, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny) no s'exigeix la repetició del tràmit d'informació pública de l'Avanç del Pla General per canvis de criteris substantius que es posin en relleu en la fase posterior d'aprovació inicial.

"Article 52. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es podrà formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació"

La legislació urbanística únicament preveu (en l'apartat 4 de l'article 55 LUIB) la repetició del tràmit d'informació pública si després de l'acord d'aprovació inicial del planejament per al cas que (a conseqüència de les al·legacions i informes emesos en la primera informació pública) s'introduïssin modificacions substancials en el document complet. Per tant, aquesta exigència de repetició del tràmit d'informació pública per canvis de criteris només afecta al document complet del planejament, és a dir, al document que compti amb aprovació inicial (no per al document que només és una versió preliminar o d'avanç)

"Article 55. Tramitació del planejament

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisional o definitivament, segons sigui procedent".

La raó que la repetició del tràmit d'Avanç no sigui necessària és perquè aquest encara no és un document complet i que els canvis de criteris que s'incorporin són avaluats en el moment de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial, que com a tal està sotmès al tràmit d'informació pública. Per tant, si el document que segueix a la fase d'avanç (és a dir, el document complet del Pla per a la fase d'aprovació inicial) deu necessàriament sotmetre's al tràmit d'informació pública, la legislació urbanística (per economia procedimental i celeritat) no estableix l'obligatorietat d'un nou tràmit d'informació pública.

A més, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, expressament indica en l'article 144 apartat 5 que el moment de valoració dels suggeriments i altres alternatives que es presentin en la fase d'avanç, així com el moment per a confirmar o rectificar els objectius i solucions generals de planejament és el moment d'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla. Per això, és innecessari un nou tràmit d'informació pública: la informació pública que segueix a l'acord d'aprovació inicial satisfà les exigències del principi de participació ciutadana.

En concret, l'article 144 del RGLOUSM, estableix:

"Article 144. Avanç del pla.

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i de manera prèvia a la seva aprovació inicial, es formularà un avanç del pla en què s'exposaran els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts en l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

5. L'administració responsable de la redacció del pla haurà d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per a confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament".

Finalment ha de tenir-se present que la legislació urbanística no estableix terminis màxims per a la tramitació d'un planejament general, ni la caducitat del procediment incoat.

Ha de tenir-se present que en el cas del procés de revisió de Palma l'acord de formulació es va adoptar per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i que només per a redactar el document de solucions generals (l'Avanç) va transcórrer 4 anys. I que l'emissió del Document de Referència per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015. És a dir que per a la complir el primer pas bàsic ja havia transcorregut 5 anys.

En relació, amb l'argument que els canvis incorporats no són només requeriments de legislació sobrevinguda sinó per adopció de nous criteris d'ordenació, ha de tenir-se present que és la pròpia vigència de la LUIB (o noves lleis com de l'habitatge, la llei agrària, de de el canvi climàtic) incorporen nous criteris i requeriments als quals cal adaptar-se.

En qualsevol cas, en el document complet de Pla General aprovat inicialment 2021 es fa una justificació en la Introducció (Apartat 0.4.B) de quin ha estat el procés de tramitació i es justifica que el document complet elaborat és una continuació i evolució del document d'Avanç.

(0. INTRODUCCIÓ I QÜESTIONS PRELIMINARS.

0.4. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ DEL MATEIX EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A la FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET).

Després de descriure els objectius de l'Avanç del PGOU 2014, en l'apartat B d'aquesta Introducció es manifesta: "*La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és cert que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi d'adaptar-se a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En conseqüència, es requereix assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015. La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -fins i tot respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.*"

Per tant, el document complet elaborat part dels objectius de l'Avanç de 2014, els actualitza (a l'evolució de la ciutat dels últims anys) i els perfecciona. I per a aquesta actualització i perfecció de continguts la legislació urbanística no exigeix nou tràmit d'informació pública.

Des d'un altre punt de vista, es troba la legislació ambiental, que sí que estableix la caducitat del procediment ambiental i que, per això, ha estat necessari formular la documentació exigida per aquesta legislació, sotmetent la mateixa al tràmit de consultes i emissió del document d'Abast. Per tant, s'ha elaborat un nou Document Inicial Estratègic (i Esborrany de Pla), que han estat sotmesos al tràmit de consultes, com s'exposa a continuació.

Ha de recordar-se que l'emissió del Document de Referència (per a l'elaboració del ISA i la seva posterior Memòria Ambiental) de la Revisió del Pla General de Palma per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) es fa el dia 13-11-2015.

Posteriorment, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació l'any 2019.

El marc normatiu que va ser determinat com a aplicable per la CMAIB en 2015 per al procediment de l'EAE del procés de revisió del Pla General de Palma es vió alterat amb

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

posterioritat: La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears va incorporar una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, *"que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei*".
En conseqüència, des del dia 8-11-2018 havia d'entendre's caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB.
No obstant això, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió del planejament general de Palma, a l'ésser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.
Per això, es va emplenar la documentació requerida en l'article 10 i 18 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost: es va procedir a redactar un nou Document Inicial Estratègic (DIE) del Pla General i el seu POD, que va ser presentat el 28.05.2020 a la Comissió de Medi Ambient de Illes Balears (CMIB). El DIE elaborat estava actualitzat i adaptat a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i a la vigent Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Al Document Inicial Estratègic (DIE) es va acompanyar un Esborrany del Pla que va suposar una actualització dels continguts del document de 2014 d'Avanç de la Revisió del Pla General de Palma que complementava a aquell de 2014 (en la mesura que la caducitat del procediment ambiental no implica la del procediment urbanístic).
Després del corresponent tràmit de consultes (tràmit d'informació pública i coordinació interadministrativa prevista per la legislació ambiental), s'emet el Document d'Abast d'EAE el dia 29.09.2020 per la CMIB que es comunica a l'Ajuntament de Palma el dia 15.10.2020 (amb notificació de 22.10.2020).

Per tant, també s'han emplenat les exigències de la legislació ambiental, sobre elaboració d'DIE i Esborrany que van ser sotmesos al tràmit de consultes

Per les consideracions realitzades en l'informe, es proposa desestimar l'al·legació que exposa la vulneració de l'exigència de nova informació pública pels canvis que contenen el document de Pla d'aprovació inicial respecte als criteris de l'Avanç, i això, perquè no existeix obligació legal de repetir el tràmit de suggeriments per a l'avanç.

Conclusió.
Sobre la base de l'exposat es desestima parcialment la present al·legació (s'admeten els aspectes referent a l'ajust d'edificabilitat de la zona d'ordenança M3 i el reconeixement de l'ús privatiu de l'aparcament.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

31051

Síntesi

L'al·legació sol·licita que es mantingui el sector de sòl urbanitzable del Pla General del 1998. Així mateix, es posa de manifest que en l'actualitat està patrimonialitzat l'aprofitament assignat i els propietaris han assumit els costos d'urbanització i que l'Ajuntament de Palma ja va rebre la cessió gratuïta de sòl amb aprofitament. Es requereix que s'aclareixi l'àmbit d'aplicació del règim transitori per al nucli rural NR/86-01 Son Gual I, a fi de no lesionar el principi d'igualtat. Així mateix, se sol·licita que el nucli rural s'estengui al conjunt de les parcel·les de l'àmbit. I la inclusió de la parcel·la 101 del projecte de reparcel·lació en el nucli rural

Anàlisi

1. Els antecedents.

L'àmbit de Son Gual I és un sector que té el seu origen en el PGOU de 1973 que el classifica com a sòl urbanitzable. El Pla Parcial és aprovat definitivament el 14-03-1975 i estableix una edificabilitat de 0,1665 m2t/m² (99.846 m2t) i una densitat de 6,8 habitatge/ha (màxim 410 habitatges).

S'aprova definitivament el Projecte d'Urbanització el 20-03-1979 i estableix un termini d'execució de 2 anys.

El 27-05-1993 s'aprova una modificació del Pla Parcial, ampliant a 3 anys el termini d'execució.

El PGOU de 1998 assumeix la classificació de sòl urbanitzable i les determinacions establertes en el planejament anterior per al sector (amb l'addició de 6,35 ha per a equipament públic). En efecte, en el PGOU de 1998 el SUP 86-01 Son Gual (1 fase) és un àmbit 599.520 m² de sòl urbanitzable desconnectat del nucli urbà i representa un enclavament envoltat de terrenys del sòl rústic. El PGOU de 1998 classifica els terrenys confrontants com a sòl rústic protegit, ANEI, subzona F, interès Forestal i Ecològic

La Junta de Compensació es constitueix en 1998 i el Projecte de Compensació s'aprova el 31-10-2006. En aquest Projecte se cedeixen els terrenys d'ús i domini públic i es preveu la compensació econòmica substitutiva de la cessió a l'ajuntament del 10% aprofitaments.

El Projecte de Compensació no té en compte les determinacions del PGOU de 1998 per a la implantació d'un equipament públic de 6,35 ha.

2. Els incompliments de l'obligació d'urbanitzar.

En l'actualitat l'àmbit manca de dotació de xarxa d'evacuació d'aigües residuals i connexió als sistemes de sanejament i tractament públic. Tampoc està dotat l'àmbit d'una xarxa pública de proveïment (la parcial existent, és privada) ni d'una xarxa de pluvials. També requereix completar la dotació de mitjana i baixa tensió.

En la zona nord de l'àmbit s'han executat una sèrie de vials realitzats en els anys 70. En estar abandonats i sense conservació. La zona sud del Sector, es presenta en estat natural; amb orografia de fortes pendents i vegetació de bosc baix.

Es van arribar a realitzar obres parcials d'urbanització, sense finalitzar en la zona nord, malgrat comptar amb un termini d'execució de 2 anys (segons el seu Projecte d'Urbanització original de 20-03-1979), si bé el Pla Parcial el 27-05-1993, va ampliar a 3 anys el termini d'execució. Per això, des de 1996 el termini d'urbanització es trobava finalitzat

Per tant, les obres d'urbanització de l'àmbit del Son Gual 1 (SUP-86-01) després de més de 40 anys des de l'aprovació del Pla Parcial es troben amb importants elements infraestructurals pendents d'executar i, els trams de vials executats es troben en mal estat.

Per això, l'11 d'abril de 2018, la Junta de Govern Municipal va acordar la caducitat del projecte d'urbanització sense que hagi estat aprovat un nou projecte, que precisa un tràmit d'avaluació

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

ambiental estratègica en suposar una actuació de nova urbanització prevista en un PGOU no sotmès a aquest procediment.

3. En l'actualitat, l'Ajuntament de Palma està tramitant una Modificació Puntual del PGOU en l'àmbit de Son Gual (fase I), que té per objecte la classificació com a sòl rústic de tot el sector de sòl urbanitzable (SUP/86-01 Son Gual I) i la delimitació de part del sòl com a nucli rural (PL-NR Son Gual II), en concret, la corresponent a la zona amb edificacions. La referida modificació es troba aprovada inicialment el 28 de maig de 2020 i s'espera sigui aprovada abans del procés de revisió. Quant al projecte de compensació del 2006 l'Ajuntament té previst una reparcel·lació inversa, de conformitat amb el que s'estableix en la Modificació del 2020.

4.Es precisos aclarir que la indemnització pel concepte de pèrdua de la facultat de participar en el procés urbanitzador, només procedeix quan concorrin els requisits de l'article 38 .2 del TR de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (desenvolupat en article 28 de Reglament de valoracions). Un d'aquests requisits, (apartat 1.c) és que, si la disposició que impedeixi l'exercici es produeix després del venciment dels terminis establerts, que la inexecució no sigui per causes imputables a l'Administració.

Difícilment pot imputar-se que l'Administració hagi impedit l'execució d'un Pla Parcial aprovat en 1975, quan en aquest temps s'han desenvolupat múltiples sectors en el municipi. No es pot argumentar que la no aprovació del Projecte d'Urbanització és responsabilitat de l'Administració, en la mesura que l'ésser un instrument d'execució, és una decisió reglada.

Doncs bé, en aquest cas, tenint present que el Pla Parcial de Son Gual és de 1975 cal concloure que té els terminis d'execució absolutament incomplerts; fins i tot considerant la modificació del Pla Parcial de 27-03-1993 que va ampliar 3 anys aquest termini, ha d'entendre's que l'incompliment ja es produeix el 27-03-1996.

Per tant, ha transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM) perquè una alteració pugui considerar-se anticipada a efectes indemnitzatoris.
En tot cas, amb la declaració de caducitat del Projecte d'Urbanització -que es fa en 2018- elimina la legitimació per a l'activitat d'execució i, per tant, no s'emplenen els requisits de l'article 38 del TRLS 2015.
Ha de recordar-se que perquè pugui valorar-se la facultat d'incorporació al procés d'urbanització ha de donar-se la concurrència de tots i cadascun dels requisits establerts en l'article 38 del TRLS 2015. I en aquest cas, no es compleix el primer requisit: que els terrenys hagin estat inclosos en el delimitació de l'àmbit de l'actuació "i es donin els requisits exigits per a iniciar-la". Doncs bé, per a iniciar l'activitat d'execució és necessari que l'àmbit compti amb l'ordenació detallada establerta en el planejament corresponent. I en el present cas, no està aprovat definitivament el Projecte d'Urbanització.
Així ho confirma la Sentència del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 d'octubre de 2015 En el Text Refós aprovat pel RDL 2/2008 la valoració de la facultat d'incorporació al procés urbanitzador es feia en l'article 25, que es correspon amb l'article 38 del TRLSRU 2015. Doncs bé, la STC 218/2015 declara: *"És l'art. 25.1 del text refós de la Llei de sòl el que concreta quan neix aquesta facultat, això és, quan els terrenys rurals es troben inclosos en un àmbit delimitat que compta amb totes les condicions d'ordenació necessàries per a iniciar l'actuació de nova urbanització."*
Per tant, al no comptar amb Projecte d'Urbanització (conseqüència de la declaració de caducitat) no procedeix valorar la facultat d'incorporació al procés urbanitzador.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

En aquest cas, tampoc és un supòsit de responsabilitat patrimonial l'alteració de les condicions d'ordenació aquests àmbits, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 48.a) del TRLSRU 2015, donat l'incompliment de terminis que per a l'execució de la urbanització es van establir.
Així mateix, l'article 6 de la LUIB estableix (apartat 2) que la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialización de l'edificabilitat o dels usos referits es produirà únicament amb la seva realització efectiva i estarà condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim, en els termes previstos en la present llei.

En conseqüència, la decisió de desclassificació d'aquest sector de sòl urbanitzable s'adopta després del venciment dels terminis establerts per a l'exercici de la facultat de participar en l'actuació de nova urbanització i, a més, s'ha produït un incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.
Per tant, tenint present l'incompliment del deure d'urbanitzar i la no materialització dels aprofitaments, fa que la decisió d'establir la classificació de sòl rural no genera cap dret indemnitzatori conforme al règim estableix l'article 48.a TRLSRU 2015 (Decret legislatiu 7/2015).
En aquest sentit, es posiciona l'article 6 apartat 2 de la LUIB: la simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integrarà en el contingut del dret de propietat del sòl.

No obstant això, tenint present que compta amb Projecte de Compensació en el qual s'han cedit els terrenys d'ús i domini públic i es preveu la compensació econòmica substitutiva de la cessió a l'ajuntament del 10% aprofitaments, serà necessari procedir (una vegada entri en vigor el nou Pla General) a la reversió de la cessió de terrenys que ja no tindran el caràcter de domini públic (excepte els trams de viari que donen accés a les parcel·les de la zona reconeguda com a nucli rural) i també deu l'Ajuntament procedir a la devolució de la compensació econòmica del 10% de l'aprofitament (en el cas que es confirmi que efectivament va ser ingressada), a conseqüència del principi general del Dret que prohibeix l'enriquiment injust.
5. Sobre la base de l'exposat i als antecedents administratius existents sobre l'àmbit, el nou Pla General aprovat inicialment (2021) classifica els terrenys de l'antic sector de Son Gual 1 com a sòl rústic i delimita un nucli rural que inclou només una part del sector del sòl urbanitzable originari, assumint la delimitació que estableix la Modificació del 2020 en tramitació.
6. En el Pla General aprovat inicialment s'estableix un règim transitori per a l'àmbit de Son Gual I (article 7.5.3 e les Normes Urbanístiques). No obstant això, en l'article 6.4.1 de les Normes Urbanístiques del POD se li assigna, per error, un règim transitori al nucli rural de Puntiró. Quan el que realment es pretenia era possibilitar aquesta transitorietat a l'àmbit de Son Gual I, perquè Puntiró ja era nucli rural, com es posa de manifest en la Memòria d'Informació del Pla General (pàgina 25) i sense que existeixi en la Memòria Justificativa la voluntat d'alterar-ho. En conseqüència, estem a davant un error material que serà esmenat en la següent fase del Document del Pla d'Ordenació Detallada.

7. D'una altra part, les parcel·les no es troben inclosa en la delimitació de Nucli Rural proposta per la Modificació del PGOU 2020 i, per això, tampoc en la delimitació que fa el nou Pla General, que finalment adoptarà la delimitació de nucli rural que resulti de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació del PGOU per tractar-se un expedient específic que té per objecte exclusiu aquesta qüestió.
L'extensió de la delimitació del nucli rural a totes les parcel·les del Projecte de Reparcel·lació de 2006, seria estendre de manera improcedent l'assentament al conjunt del sector original del SUP 86-01, permetent edificar a totes les parcel·les no edificades, la qual cosa provocaria que l'àmbit (per l'increment de la densitat) precisi les actuacions complementàries d'urbanització que són precisament les que no s'han executat durant 45 anys.

1059

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Per això, es desestima la petició, proposant mantenir la qualificació assignada en el document aprovat inicialment (SR-AIN-PG).
No obstant això, es recomana que còpia de l'al·legació sigui remesa al Departament de Planejament, que com s'ha avançat té com a funció la tramitació de l'expedient específic de la Modificació del PGOU en l'àmbit de Son Gual amb la finalitat que també analitzi la proposta subsidiària de reconèixer la inclusió en el nucli rural a parcel·les que donen enfront de viari i es localitzen en la contigüitat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

31247

Síntesi.
Considera que la prohibició de les instal·lacions d'energia renovable a les àrees de sòl rústic comú a les categories d'interès agrari i de Transició d'Harmonització que fa la Norma 7.2.1 i 7.2.2 del Pla General i 7.4.3 i 7.4.4 , és incongruent amb el Pla Director Sectorial energètic de les Illes Balears (PDSEIB) i contrària als objectius de la Llei balear 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i la Llei 7/2021, de 20 de maig.

Anàlisi.
Cal indicar que la Norma 7.2.1 no realitza cap pronunciament sobre l'admissió o prohibició de les instal·lacions d'energia renovable, únicament n'estableix una definició, de conformitat amb la legislació vigent.
D'altra banda, és cert que la implantació d'aquest tipus d'instal·lacions al quadre (matriu) de la Norma 7.2.2 del Pla General es prohibeix en dues categories de sòl rústic comú: les àrees d'interès agrari (SRC-AIA) i a la de Transició d'Harmonització (SRC-AT-H).
És cert que aquesta prohibició pot arribar a ser incongruent amb la disposició del POD que estableix a l'article 7.1.17 que les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts d'energies renovables que ocupin més de 4 hectàrees en total s'ubicaran preferentment a els terrenys de sòl rústic comú, especialment en terrenys de baixa productivitat agrícola, marginals o degradats, sense valor natural, paisatgístic o edafològic.
És cert que aquesta prohibició pot arribar a ser incongruent amb la disposició del POD que estableix en l'article 6.1.17 que les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts d'energies renovables que ocupin més de 4 hectàrees en total se situaran preferentment en els terrenys de sòl rústic comú, especialment en terrenys de baixa productivitat agrícola, marginals o degradats, sense valor natural, paisatgístic o edafològic.
No obstant això, l'ajust normatiu que es proposa perquè realment sigui congruent amb la proposta que fa el POD (que es considera més ajustada a la Llei 10/2019) és reconèixer en la Matriu com a usos condicionats aquest tipus d'infraestructures en SRC-IAA i SRC-AT-H; d'una altra part en AIA (tenint present que són els terrenys de major productivitat agrària) s'ha d'admetre la implantació (prèvia declaració d'interès general) però condicionada al fet que sigui en superfícies menors a 4 hectàrees i que no passin a ser l'ús dominant de la parcel·la. En SRC-AT es pot admetre la instal·lació -prèvia declaració d'interès general- d'aquesta tipus d'infraestructures fins i tot de més de 4 hectàrees.

Conclusió.
Es proposa admetre de manera parcial en els termes expressats a l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31316

Síntesi:
L'al·legació proposa que la finca de Son Puig (integrada per dues parcel·les, una de 113.915 m² i i Sini Bona de 36.564 M2), es classifiqui com a sòl urbanitzable amb destinació a petita indústria i terciaris amb una edificabilitat de 0.39 m²/m2s; la finca va ser ja parcialment expropiada per a l'estació dessaladora.

Anàlisi:
La finca integrada per dues parcel·les es localitza al costat del torrent Gros i EDAR II. En el document aprovat inicialment part de la finca, la localitzada a l'oest del Torrent es classifica com a sòl rústic i sistema general d'espais lliures (SGEVPJ-P 84-03-P).

No es considera convenient incorporar un sector de sòl urbanitzable en aquesta zona de la ciutat, incrementant la superfície urbanitzada amb destinació a serveis terciaris i industrial més enllà del Torrent, quan el nou Pla General ha considerat ja que té una oferta suficient de terrenys amb destinació a activitats econòmiques i, a més, en millor posició. En aquest sentit, la disposició del volum edificable es proposa en la zona de major proximitat a la EDAR i estació dessalinitzadora. En qualsevol cas, la classificació de sòl urbanitzable que se sol·licita suposaria una reducció de la superfície del Parc Agrari del Pla de Sant Jordi. A més, els nous sòls industrials i terciaris aïllarien el Parc Agrari de l'àmbit de Son Malferit.

Sobre la base de l'exposat es proposa desestimar l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31351

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la qualificació assignada pel nou Pla General a la parcel·la cadastral rústica 07040A03000020 a Son Fiol, com a sistema general d'espais lliures (SGEL/ PJ-P 69-11-P). S'argumenta incoherència en la finalitat del sistema general pel Nou Pla i innecessitat de major volum de superfície d'espais lliures per al municipi. Es manifesta que la valoració assignada als costos d'adquisició i urbanització de sòl per a sistemes generals no és correcta. Es manifesta que la planificació duta a terme fins avui ha minvat les expectatives del sòl per al seu desenvolupament com a creixement urbanístic. Es planteja la classificació de l'entorn de la parcel·la objecte d'al·legació com un nou sector de sòl urbanitzable.

Anàlisi:
La motivació per a la consideració d'aquesta parcel·la com a sistema d'espais lliures es fonamenta, principalment, en la necessitat de procedir a la integració paisatgística i la mitigació dels riscos d'avingudes del torrent Gros, mitjançant la creació d'una nova xarxa de parcs lineals i itineraris cívics. El Nou Pla ha de reconèixer el valor d'aquest element territorial, com a configurador i estructurant de la infraestructura verda i també de la infraestructura blava, mitjançant la seva reafirmació com a corredor Verd. Aquest element exhibeix una importància cabdal en la definició del nou model territorial (tal com es justifica en l'apartat 3.2 de la Memòria del Nou Pla), sent imprescindible per a la conformació d'aquest model. D'un altre costat, no cap l'argumentació de innecesarietat de major superfície d'espais lliures en superar-se l'estàndard (mínim) de 5 m² per habitant a nivell municipal. S'oblida que la llei estableix un mínim i no un màxim i, a més, la garantia de no baixar la ràtio del planejament que es revisa. En qualsevol cas, com s'ha exposat, la motivació de la qualificació d'aquesta parcel·la com a espai lliure no deriva de la seva necessitat per a donar compliment a la ràtio exigida per llei.
En aquest sentit s'ha tingut present que aquest caràcter inundable de la zona ha aconsellat establir un sistema de laminació annex en aquesta part del Torrent per a reduir el perill en la conca baixa.
Igualment és essencial que el sistema general vinculat al Torrent no sigui estrictament lineal, sinó que ha de contenir puntualment bosses annexes (de major amplària) que connecten (amb altres) per a donar continuïtat a la Infraestructura Verda, això a altres xarxes de sistemes generals.
Quant a la consideració que l'estudi econòmic és incomplet per no detallar-se el càlcul dels costos d'adquisició dels sòls en particular i tots els béns que existeixen (indemnització per demolicions...), ha de manifestar-se que no correspon al Pla General realitzar un full d'apreuament dels béns; sinó que atribueix un valor mitjà als sòls en funció de la potencialitat agropecuària de la zona en què es localitza i un valor mitjà a les edificacions, però sense un desglossament per conceptes indemnitzatoris que han de quedar finalment fixats en el procediment d'expropiació, perquè serà en el moment d'iniciar l'expedient quan pugui aplicar-se el coeficient corrector de grau d'antiguitat de l'edificació i el seu estat de conservació. De tot això no pot derivar-se la invalidesa de l'estudi o el seu caràcter incomplet. En qualsevol cas, l'Estudi Econòmic realitza una avaluació del cost d'adquisició de terrenys aplicant les regles de valoració i d'indemnització que fixa el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 d'octubre) i aquesta avaluació no predetermina el valor que finalment sigui establert en el moment d'execució del Pla. Serà en el tràmit de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar la seva fulla de valoració justificada, que serà analitzada per l'Administració municipal, i en cas, de desacord, remesa a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears per a l'establiment del preu just. D'altra banda, la consideració dels terrenys objecte d'al·legació com a sòl urbanitzable, no pot estar fonamentada en les expectatives que poguessin originar-se en els mateixos històricament o en la continuïtat dels eixos viaris i la trama urbana amb la qual sigui

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

confrontant. El sòl urbà ni el sòl urbanitzable avança com una taca d'oli. Els terrenys objecte de l'al·legació, no són necessaris per a donar suport als nous creixements urbanístics. Per això, la consideració d'aquests terrenys com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària als principis d'ordenació establerts en el nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements. Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

31366

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la qualificació assignada pel nou Pla General a la parcel·la cadastral rústica 07040A03000022 a Son Brotat, com a sistema general d'espais lliures (SGEL/PJ-P 69-03-P). S'argumenta infracció del principi de desenvolupament sostenible establert en la LUIB (article 3.2), en entendre's que no es valora el caràcter rural de la finca o les funcions agràries de les àrees rurals. Es manifesta a més que s'incompleix amb la qualificació prevista la norma 5 del PTIM així com els article 2 i 9 de la LOT. S'al·lega a més incoherència en la finalitat del sistema general pel Nou Pla. Es manifesta que el sistema general es localitza en àrea de prevenció de riscos d'inundació. S'argumenta innecesarietat de major volum de superfície d'espais lliures per al municipi. Es manifesta que la valoració assignada als costos d'adquisició i urbanització de sòl per a sistemes generals no és correcta. Sol·licita que se suprimeixi la qualificació de sistema general a la parcel·la objecte d'al·legació.

Anàlisi:
En relació a l'incompliment de l'article 3.2 LUIB ha de manifestar-se que el Pla General realitza, per a tot el terme municipal una categorització del sòl rústic, en la qual s'inclouen un important volum de sòl com a àrea d'interès agrícola, introduint-se a més una important figura nova en matèria de protecció i posada en valor de l'ús agrícola i ramader com és la del Parc Agrari. En efecte, en desenvolupament de la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears, el Nou Pla preveu dues importants àrees en la zona nord (Horta Dalt) i en la de llevant (Pla de Sant Jordi) mitjançant la qual cosa es reafirma la funció d'aquest espai com a espai productiu agrari. Es dona compliment així al que es disposa en l'article 3.2 al contrari del manifestat en l'al·legació. Tant la categorització de sòl rústic establerta (que inclou la consideració d'àrees d'interès agrícola) com la proposta del Parc Agrari també donen resposta a la norma 5 del PTIM i a l'article 2 i 9 LOT que obliguen el Nou Pla General a delimitar aquest tipus de zones, no derivant-se d'això l'obligatorietat d'incloure en aquesta categoria la parcel·la en concret. D'una altra part, la qualificació de sistema general d'espais lliures és possible en qualsevol classe de sòl, inclòs el sòl rústic. Així, en l'article 37.f), en referir-se als sistemes generals, entre altres al d'espais lliure, no es vincula a cap classe de sòl específica. Per tant, poden els sistemes generals d'espais lliures disposar-se en sòl rústic. La ciutat compta amb el precedent del Parc Bellver, sistema general d'espais lliures, així ja qualificat en el PGOU 1998 i en la Revisió en tramitació. Igualment, la LOT preveu com una activitat a desenvolupar en el sòl rústic la corresponent a l'activitat d'oci i temps de lliure en àrees recreatives que es desenvolupa en terrenys sense implicar la seva transformació i que és la que coincideix amb la qualificació d'espais lliures pública. En efecte, l'ús d'espais lliures públics en sòl rústic es correspon amb l'activitat d'equipament sense construcció de l'Annex I. Definició de les activitats regulades en la Matriu de sòl rústic de la LOT; en aquest Annex es defineix el "equipaments sense construcció" les activitats que, es desenvolupen "en terrenys no afectes a explotacions agràries" i que "consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja."

La motivació per a la consideració d'aquesta parcel·la com a sistema d'espais lliures es fonamenta, principalment, en la necessitat de procedir a la integració paisatgística i la mitigació dels riscos d'avingudes del torrent Gros, mitjançant la creació d'una nova xarxa de parcs lineals i itineraris cívics. El Nou Pla ha de reconèixer el valor d'aquest element territorial, com a configurador i estructurant de la infraestructura verda i també de la infraestructura blava, mitjançant la seva reafirmació com a corredor Verd. Aquest element exhibeix una importància cabdal en la definició del nou model territorial (tal com es justifica en l'apartat 3.2 de la Memòria del Nou Pla), sent imprescindible per a la conformació d'aquest model. Quant a l'afecció per

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

riscos d'inundació que presenta la parcel·la, és motiu més preveure un destí que no implica transformació i en el qual poden desenvolupar-se activitats d'espais lliures d'ús públic, un ús que permet la seva compatibilitat amb el règim d'avingudes de la llera fluvial, actuant al seu torn com a element de minimització i absorció d'aquest risc. D'un altre costat, no cap l'argumentació de innecesarietat de major superfície d'espais lliures en superar-se l'estàndard (mínim) de 5 m² per habitant a nivell municipal. S'oblida que la llei estableix un mínim i no un màxim i, a més, la garantia de no baixar la ràtio del planejament que es revisa. En qualsevol cas, com s'ha exposat, la motivació de la qualificació d'aquesta parcel·la com a espai lliure no deriva de la seva necessitat per a donar compliment a la ràtio exigida per llei.

En aquest sentit s'ha tingut present que aquest caràcter inundable de la zona ha aconsellat establir un sistema de laminació annex en aquesta part del Torrent per a reduir el perill en la conca baixa.

Igualment és essencial que el sistema general vinculat al Torrent no sigui estrictament lineal, sinó que ha de contenir puntualment bosses annexes (de major amplària) que connecten (amb altres) per a donar continuïtat a la Infraestructura Verda, això a altres xarxes de sistemes generals..

Quant a la valoració assignada a l'execució d'espais lliures pel Nou Pla en considerar-se sòls forestals i no de regadiu (en el present cas), i que d'això es desvirtuaria l'Estudi Econòmic i la seva idoneïtat, ha de manifestar-se que es confon en la tipologia que el Nou Pla estableix per a la valoració dels costos d'urbanització dels parcs denominats forestals (que presenten ja importants volums de massa vegetal i/o arbustiva i dels quals es deriva un menor cost d'urbanització -perquè el que precisen és una simple adequació que no implica transformació-, a diferència de l'execució d'aquells altres parcs que no presenten condicions naturals prèvies i en els quals cal realitzar una intervenció de major cost perquè adquireixin condicions de parc) amb el cost que s'ha considerat per a la seva obtenció, no podent-se d'això derivar la invalidesa de l'Estudi Econòmic.

En qualsevol cas, l'Estudi Econòmic realitza una avaluació del cost d'adquisició de terrenys aplicant les regles de valoració i d'indemnització que fixa el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 d'octubre) i aquesta avaluació no predetermina el valor que finalment sigui establert en el moment d'execució del Pla. Serà en el tràmit de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar la seva fulla de valoració justificada, que serà analitzada per l'Administració municipal, i en cas, de desacord, remesa a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears per a l'establiment del preu just.

No obstant això, en la següent fase es completarà l'estudi econòmic, millorant la justificació de les valoracions.

Per tot això, es proposa desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31376

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la qualificació assignada pel nou Pla General a part de les parcel·les cadastrals rústiques 07040A04700014 i 07040A04700016, com a sistema general d'espais lliures (SGEL/ PJ-P 76-12-P i SGEL/ PJ-P 76-13-P), en el bord nord del Col d'en Rabassa. S'argumenta infracció del principi de desenvolupament sostenible establert en la LUIB (article 3.2), en entendre's que no es valora el caràcter rural de la finca o les funcions agràries de les àrees rurals. Es manifesta a més que s'incompleix amb la qualificació prevista la norma 5 del PTIM així com els article 2 i 9 de la LOT. S'al·lega a més incoherència en la finalitat del sistema general pel Nou Pla. S'argumenta innecesarietat de major volum de superfície d'espais lliures per al municipi. Es manifesta que la valoració assignada als costos d'adquisició i urbanització de sòl per a sistemes generals no és correcta. Sol·licita que se suprimeixi la qualificació de sistema general a la parcel·la objecte d'al·legació.

Anàlisi:
Com a qüestió prèvia és necessari indicar que la mateixa entitat que formula la present al·legació (31376), que manifesta ser la titular dels terrenys de la present al·legació, també presenta una altra al·legació per als mateixos terrenys (identificada com 31387) sol·licitant la classificació com a sòl urbanitzable d'aquests terrenys, argumentant que s'havien generat expectatives perquè en l'Avanç de 2014 s'havia proposat com a sòl rústic de transició d'harmonització (i també com a àrea d'interès agrari). A continuació, es procedeix a l'anàlisi dels assumptes plantejats en totes dues al·legacions (perquè han d'entendre's al·legacions complementàries sobre els mateixos terrenys realitzada per la mateixa entitat).

En relació a l'incompliment de l'article 3.2 LUIB ha de manifestar-se que el Pla General realitza, per a tot el terme municipal una categorització del sòl rústic, en la qual s'inclouen un important volum de sòl com a àrea d'interès agrícola, introduint a més la necessitat de formulació d'un Pla Especial per a l'ordenació detallada dels terrenys a integrar en una nova figura creada per la legislació sectorial per a la promoció de les funcions ordinàries del sòl rústic com és el Parc Agrari. En efecte, en desenvolupament de la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears, que determina la necessitat d'elaboració d'un Pla Especial, el Nou Pla General preveu que el Pla Especial tingui per objecte dues àrees; una en la zona nord (Horta Dalt) i l'altra, la de llevant (Pla de Sant Jordi); d'aquesta manera, es reafirma la funció d'aquest espai com a espai productiu agrari, sense perjudici que a nivell de categoria els terrenys s'incloguin de manera majoritària en el sòl rústic protegit per interès paisatgístic (la delimitació del Parc Agrari, es realitza en sòl rústic i inclou terrenys amb diverses categories, si bé principalment s'incorporen les d'interès agrària. El sòl rústic protegit de les Zones d'Interès Paisatgístic té també com a usos ordinaris els propis del sòl rústic d'interès agrari: els usos agraris. D'una altra part, la previsió del destí d'un sistema general d'espais lliures és minoritària en relació al conjunt dels terrenys. Amb aquestes decisions, es dóna compliment així al que es disposa en l'article 3.2 al contrari del manifestat en l'al·legació. Tant la categorització de sòl rústic establerta com la proposta del Parc Agrari també donen resposta a la norma 5 del PTIM i a l'article 2 i 9 que obliguen el Nou Pla General a delimitar aquest tipus de zones, no derivant-se d'això l'obligatorietat d'incloure en aquesta categoria la parcel·la en concret. De fet, el Nou Pla, no inclou la totalitat de les parcel·les com a sistema general d'espais lliures, sinó que integra en aquest sistema aquells sòls que configuren el nou model d'ordenació.

Sí que inclou la totalitat de les parcel·les en la categoria de sòl rústic d'interès paisatgístic, evidenciant-se així els valors d'aquest àmbit. Com s'ha avançat, en aquestes zones -no qualificades com a sistema general d'espais lliures-, s'ha de desenvolupar l'ús agrícola, per ser el seu ús ordinari i destí propi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No es pot argumentar que la qualificació de part de les parcel·les com a sistema general d'espais lliures és incoherent. En efecte, tant el SGEL/ PJ-P 76-12-P com el SGEL/ PJ-P 76-13-P pretenen articular la transició entre el sòl rural amb la trama urbana al sud d'aquest, amb una qualificació d'espais lliures que és adequada per a uns terrenys que en aquesta part sud compten amb majors dificultats de ser destinats a usos pròpiament agraris (perquè tenen en aquest límit sud una configuració irregular i es presenta confrontant al carrer de Bernat Rigo).

En efecte, es tracta d'uns terrenys de sòl rústic (perquè no tenen elements infraestructurals per a la seva consideració com a sòl urbà) que es localitzen en la zona de protecció paisatgística del Molinar. En aquest cas, la part de la finca que es proposa en el document d'aprovació inicial del nou Pla General com a sistema general d'espais lliures és la zona (aproximadament 2,5 hectàrees) que queda a l'interior del tram de reserva viària (que es considera necessari per l'execució del tramvia en carrer urbà de Coll d'en Rabassa que compta amb una secció estreta el que obligarà almenys a eliminar un sentit de la circulació i, en un altre tram, els dos).

S'argumenta infracció del principi de desenvolupament sostenible establert/establit en la LUIB (article 3.2), en entendre's que no es valora el caràcter rural de la finca o les funcions agràries de les àrees rurals. No obstant això, ha de rebutjar-se aquesta argumentació, perquè si bé la major part de la parcel·la es tracta de sòl agrària, en les últimes dècades s'observa (com pot comprovar-se en les ortofotos -1995 y 2018-) que una part d'aquest sòl presenta instal·lacions abandonades i en procés de degradació sense cap activitat productiva.

En qualsevol cas, la detracció d'aquesta superfície amb destinació a sistema general no perjudica la funcionalitat agrària de la resta de la finca que és majoritària i continua comptant amb dimensió suficient per a la seva explotació.

D'una altra part, la qualificació de sistema general d'espais lliures és possible en qualsevol classe de sòl, inclòs el sòl rústic. Així, en l'article 37.f), en referir-se als sistemes generals, entre altres al d'espais lliure, no es vincula a cap classe de sòl específica. Per tant, poden els sistemes generals d'espais lliures disposar-se en sòl rústic. La ciutat compta amb el precedent del Parc Bellver, sistema general d'espais lliures, així ja qualificat en el PGOU 1998 i en la Revisió en tramitació. Igualment, la LOT preveu com una activitat a desenvolupar en el sòl rústic la corresponent a l'activitat d'oci i temps de lliure en àrees recreatives que es desenvolupa en terrenys sense implicar la seva transformació i que és la que coincideix amb la qualificació d'espais lliures pública. En efecte, l'ús d'espais lliures públics en sòl rústic es correspon amb l'activitat d'equipament sense construcció de l'Annex I. Definició de les activitats regulades en la Matriu de sòl rústic de la LOT; en aquest Annex es defineix el "equipaments sense construcció" les activitats que, es desenvolupen "en terrenys no afectes a explotacions agràries" i que "consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja."

D'un altre costat, s'argumenta la no necessitat de major superfície d'espais lliures en superar-se l'estàndard (mínim) de 5 m² per habitant a nivell municipal. S'oblida que la llei estableix un mínim i no un màxim i, a més, la garantia de no baixar la ràtio del planejament que es revisa. D'una altra part, la Unitat Funcional de Coll d'en Rabassa és una de les unitats funcionals de Palma que presenta un major dèficit d'espais lliures i el nou Pla General intenta resoldre aquesta problemàtica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Quant a la consideració que l'estudi econòmic és incomplet per no detallar-se el càlcul dels costos d'adquisició dels sòls en particular i tots els béns que existeixen (indemnització per demolicions...), ha de manifestar-se que no correspon al Pla General realitzar un full d'apreuament dels béns; sinó que atribueix un valor mitjà als sòls en funció de la potencialitat agropecuària de la zona en què es localitza i un valor mitjà a les edificacions, però sense un desglossament per conceptes indemnitzatoris que han de quedar finalment fixats en el procediment d'expropiació, perquè serà en el moment d'iniciar l'expedient quan pugui aplicar-se el coeficient corrector de grau d'antiguitat de l'edificació i el seu estat de conservació. De tot això no pot derivar-se la invalidesa de l'estudi o el seu caràcter incomplet. Mateix raonament serveix d'aplicació a l'argumentació abocada en l'al·legació de la suposada invalidesa de l'estudi econòmic, en aquest cas, en confondre's per part de l'al·legant, la tipologia que el Nou Pla estableix per a la valoració dels costos d'urbanització dels parcs denominats forestals (que presenten ja importants volums de massa vegetal i/o arbustiva i dels quals es deriva un menor cost d'urbanització -perquè el que precisen és una simple adequació que no implica transformació-, a diferència de l'execució d'aquells altres parcs que no presenten condicions naturals prèvies i en els quals cal realitzar una intervenció de major cost perquè adquireixin condicions de parc) amb el cost que s'ha considerat per a la seva obtenció, no podent-se d'això derivar la invalidesa de l'Estudi Econòmic.

En qualsevol cas, l'Estudi Econòmic realitza una avaluació del cost d'adquisició de terrenys aplicant les regles de valoració i d'indemnització que fixa el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 d'octubre) i aquesta avaluació no predetermina el valor que finalment sigui establert en el moment d'execució del Pla. Serà en el tràmit de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar la seva fulla de valoració justificada, que serà analitzada per l'Administració municipal, i en cas, de desacord, remesa a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears per a l'establiment del preu just.

No obstant això, en la següent fase s'analitzarà la possibilitat de disminuir la superfície d'afecció per a destins públics de la zona sud de la finca.

Com s'ha avançat, la proposta de sistema general d'espais lliures del document d'aprovació inicial sorgeix una vegada es realitza una reserva viària. En efecte, s'ha considerat que és necessari preveure el vial com una alternativa al trànsit de vehicles a conseqüència del futur pas del tramvia pel centre del nucli de Es Coll d'en Rabassa; s'ha tendit present que la secció dels carrers es redueix de manera dràsticament des de Cardenal Rossell al Camí Can Pastilla; en aquest tram estret, la resta de la calçada no ocupada pel tramvia deu es per als vianants i no pot destinar-se per al trànsit d'automòbil; per això, és necessari preveure una nova ronda perifèrica.

Així, ho confirma el nou PMUS en tramitació que exposa que el tram central de l'actual carrer Cardenal Rossell presenta una amplària d'entre 11-12m, per la qual cosa en el projecte de tramvia ha estat exclòs el pas de trànsit de vehicles, perquè amb la seva amplària no permet compatibilitzar el tramvia i els automòbils. Igualment, aquest carrer, amb la implementació del tramvia, tampoc pot complir la funció de xarxa bàsica per a vianants i tampoc és possible implantar la xarxa de bicicarriles.

En conseqüència, per al nou PMUS és evident la necessitat de la nova ronda paisatgística per a circumval·lar el Molinar-Coll d'en Rabassa, de transició entre el sòl urbà i el parc agrari i que quedi integrada en la xarxa bàsica de vianants, de bicicletes i VMP, i que ha de tenir una secció de 19 metres en trams sense aparcaments i 23 metres en trams amb aparcament en els dos sentits.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

A més, sense ronda perifèrica, obligaria a redistribuir el trànsit pels carrers de l'interior del nucli urbà tradicional eliminant així amb qualsevol mesura d'implementació de polítiques de mobilitat sostenible i, especialment, la possibilitat d'aplicar la superilleta.

No obstant això, s'analitzarà la possibilitat que l'actual traçat del carrer Bernat Rigo (que és un vial perimetral) pot servir de manera parcial (en algun tram del carrer) com a integrant de la nova ronda (distribuïdora de trànsits generats per la incidència del pas del tramvia per la zona central del Molinar i Coll d'en Rabassa)

En cas de ser viable aquesta opció, es procedirà a reduir l'afecció de la parcel·la per a usos públics; en aquest cas, els terrenys que es qualificaran com a sistema general serà els inclosos a l'interior del nou traçat de la ronda; podent ser servir per a implementar una reserva docent en zona sud-est que és la més antropitzada.

D'altra banda, la consideració dels terrenys objecte d'al·legació com a sòl urbanitzable, no pot estar fonamentada en les expectatives que poguessin originar-se en els mateixos històricament o en la continuïtat dels eixos viaris i la trama urbana amb la qual sigui confrontant. L'Avanç de 2014 no va generar cap expectativa; al contrari, va ratificar la seva consideració de sòl rústic d'interès agrari i àrea d'harmonització (que no pot ser objecte de proposta de creixement urbà).

El sòl urbà ni el sòl urbanitzable avança com una taca d'oli. Els terrenys objecte de l'al·legació, no són necessaris per a donar suport als nous creixements urbanístics i, a més compten amb valors paisatgístics mereixedors de preservació. La consideració dels terrenys objecte de l'al·legació com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària al nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements i, a més, contrària a la voluntat de preservar el paisatge i continuar destinant la major part de la zona rústica El Molinar-Col d'en Rabassa amb finalitats agraris i compatibles. Com ja s'ha exposat, els terrenys proposats amb qualificació de sistema general és una part (menor) del conjunt de terrenys de la finca; són els situats en la zona sud-est que és una àrea de transició entre el món rural i l'urbà.

Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31387

Síntesi:
Es manifesta disconformitat amb la qualificació assignada pel nou Pla General a part de les parcel·les cadastrals rústiques 07040A04700014 i 07040A04700016, com a sistema general d'espais lliures (SGEL/ PJ-P 76-12-P i SGEL/ PJ-P 76-13-P), en el bord nord del Col d'en Rabassa. S'argumenta infracció del principi de desenvolupament sostenible establert en la LUIB (article 3.2), en entendre's que no es valora el caràcter rural de la finca o les funcions agràries de les àrees rurals. Es manifesta a més que s'incompleix amb la qualificació prevista la norma 5 del PTIM així com els article 2 i 9 de la LOT. S'al·lega a més incoherència en la finalitat del sistema general pel Nou Pla. S'argumenta innecesarietat de major volum de superfície d'espais lliures per al municipi. Es manifesta que la valoració assignada als costos d'adquisició i urbanització de sòl per a sistemes generals no és correcta. Sol·licita que se suprimeixi la qualificació de sistema general a la parcel·la objecte d'al·legació.

Anàlisi:
Com a qüestió prèvia és necessari indicar que la mateixa entitat que formula la present al·legació (31376), que manifesta ser la titular dels terrenys de la present al·legació, també presenta una altra al·legació per als mateixos terrenys (identificada com 31387) sol·licitant la classificació com a sòl urbanitzable d'aquests terrenys, argumentant que s'havien generat expectatives perquè en l'Avanç de 2014 s'havia proposat com a sòl rústic de transició d'harmonització (i també com a àrea d'interès agrari). A continuació, es procedeix a l'anàlisi dels assumptes plantejats en totes dues al·legacions (perquè han d'entendre's al·legacions complementàries sobre els mateixos terrenys realitzada per la mateixa entitat).

En relació a l'incompliment de l'article 3.2 LUIB ha de manifestar-se que el Pla General realitza, per a tot el terme municipal una categorització del sòl rústic, en la qual s'inclouen un important volum de sòl com a àrea d'interès agrícola, introduint a més la necessitat de formulació d'un Pla Especial per a l'ordenació detallada dels terrenys a integrar en una nova figura creada per la legislació sectorial per a la promoció de les funcions ordinàries del sòl rústic com és el Parc Agrari. En efecte, en desenvolupament de la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears, que determina la necessitat d'elaboració d'un Pla Especial, el Nou Pla General preveu que el Pla Especial tingui per objecte dues àrees; una en la zona nord (Horta Dalt) i l'altra, la de llevant (Pla de Sant Jordi); d'aquesta manera, es reafirma la funció d'aquest espai com a espai productiu agrari, sense perjudici que a nivell de categoria els terrenys s'incloguin de manera majoritària en el sòl rústic protegit per interès paisatgístic (la delimitació del Parc Agrari, es realitza en sòl rústic i inclou terrenys amb diverses categories, si bé principalment s'incorporen les d'interès agrària. El sòl rústic protegit de les Zones d'Interès Paisatgístic té també com a usos ordinaris els propis del sòl rústic d'interès agrari: els usos agraris. D'una altra part, la previsió del destí d'un sistema general d'espais lliures és minoritària en relació al conjunt dels terrenys. Amb aquestes decisions, es dóna compliment així al que es disposa en l'article 3.2 al contrari del manifestat en l'al·legació. Tant la categorització de sòl rústic establerta com la proposta del Parc Agrari també donen resposta a la norma 5 del PTIM i a l'article 2 i 9 que obliguen el Nou Pla General a delimitar aquest tipus de zones, no derivant-se d'això l'obligatorietat d'incloure en aquesta categoria la parcel·la en concret. De fet, el Nou Pla, no inclou la totalitat de les parcel·les com a sistema general d'espais lliures, sinó que integra en aquest sistema aquells sòls que configuren el nou model d'ordenació.

Sí que inclou la totalitat de les parcel·les en la categoria de sòl rústic d'interès paisatgístic, evidenciant-se així els valors d'aquest àmbit. Com s'ha avançat, en aquestes zones -no qualificades com a sistema general d'espais lliures-, s'ha de desenvolupar l'ús agrícola, per ser el seu ús ordinari i destí propi.

1071

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

No es pot argumentar que la qualificació de part de les parcel·les com a sistema general d'espais lliures és incoherent. En efecte, tant el SGEL/ PJ-P 76-12-P com el SGEL/ PJ-P 76-13-P pretenen articular la transició entre el sòl rural amb la trama urbana al sud d'aquest, amb una qualificació d'espais lliures que és adequada per a uns terrenys que en aquesta part sud compten amb majors dificultats de ser destinats a usos pròpiament agraris (perquè tenen en aquest límit sud una configuració irregular i es presenta confrontant al carrer de Bernat Rigo).

En efecte, es tracta d'uns terrenys de sòl rústic (perquè no tenen elements infraestructurals per a la seva consideració com a sòl urbà) que es localitzen en la zona de protecció paisatgística del Molinar. En aquest cas, la part de la finca que es proposa en el document d'aprovació inicial del nou Pla General com a sistema general d'espais lliures és la zona (aproximadament 2,5 hectàrees) que queda a l'interior del tram de reserva viària (que es considera necessari per l'execució del tramvia en carrer urbà de Coll d'en Rabassa que compta amb una secció estreta el que obligarà almenys a eliminar un sentit de la circulació i, en un altre tram, els dos).

S'argumenta infracció del principi de desenvolupament sostenible establert/establit en la LUIB (article 3.2), en entendre's que no es valora el caràcter rural de la finca o les funcions agràries de les àrees rurals. No obstant això, ha de rebutjar-se aquesta argumentació, perquè si bé la major part de la parcel·la es tracta de sòl agrària, en les últimes dècades s'observa (com pot comprovar-se en les ortofotos -1995 y 2018-) que una part d'aquest sòl presenta instal·lacions abandonades i en procés de degradació sense cap activitat productiva.

En qualsevol cas, la detracció d'aquesta superfície amb destinació a sistema general no perjudica la funcionalitat agrària de la resta de la finca que és majoritària i continua comptant amb dimensió suficient per a la seva explotació.

D'una altra part, la qualificació de sistema general d'espais lliures és possible en qualsevol classe de sòl, inclòs el sòl rústic. Així, en l'article 37.f), en referir-se als sistemes generals, entre altres al d'espais lliure, no es vincula a cap classe de sòl específica. Per tant, poden els sistemes generals d'espais lliures disposar-se en sòl rústic. La ciutat compta amb el precedent del Parc Bellver, sistema general d'espais lliures, així ja qualificat en el PGOU 1998 i en la Revisió en tramitació. Igualment, la LOT preveu com una activitat a desenvolupar en el sòl rústic la corresponent a l'activitat d'oci i temps de lliure en àrees recreatives que es desenvolupa en terrenys sense implicar la seva transformació i que és la que coincideix amb la qualificació d'espais lliures pública. En efecte, l'ús d'espais lliures públics en sòl rústic es correspon amb l'activitat d'equipament sense construcció de l'Annex I. Definició de les activitats regulades en la Matriu de sòl rústic de la LOT; en aquest Annex es defineix el "equipaments sense construcció" les activitats que, es desenvolupen "en terrenys no afectes a explotacions agràries" i que "consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja."

D'un altre costat, s'argumenta la no necessitat de major superfície d'espais lliures en superar-se l'estàndard (mínim) de 5 m² per habitant a nivell municipal. S'oblida que la llei estableix un mínim i no un màxim i, a més, la garantia de no baixar la ràtio del planejament que es revisa. D'una altra part, la Unitat Funcional de Coll d'en Rabassa és una de les unitats funcionals de Palma que presenta un major dèficit d'espais lliures i el nou Pla General intenta resoldre aquesta problemàtica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Quant a la consideració que l'estudi econòmic és incomplet per no detallar-se el càlcul dels costos d'adquisició dels sòls en particular i tots els béns que existeixen (indemnització per demolicions...), ha de manifestar-se que no correspon al Pla General realitzar un full d'apreuament dels béns; sinó que atribueix un valor mitjà als sòls en funció de la potencialitat agropecuària de la zona en què es localitza i un valor mitjà a les edificacions, però sense un desglossament per conceptes indemnitzatoris que han de quedar finalment fixats en el procediment d'expropiació, perquè serà en el moment d'iniciar l'expedient quan pugui aplicar-se el coeficient corrector de grau d'antiguitat de l'edificació i el seu estat de conservació. De tot això no pot derivar-se la invalidesa de l'estudi o el seu caràcter incomplet. Mateix raonament serveix d'aplicació a l'argumentació abocada en l'al·legació de la suposada invalidesa de l'estudi econòmic, en aquest cas, en confondre's per part de l'al·legant, la tipologia que el Nou Pla estableix per a la valoració dels costos d'urbanització dels parcs denominats forestals (que presenten ja importants volums de massa vegetal i/o arbustiva i dels quals es deriva un menor cost d'urbanització -perquè el que precisen és una simple adequació que no implica transformació-, a diferència de l'execució d'aquells altres parcs que no presenten condicions naturals prèvies i en els quals cal realitzar una intervenció de major cost perquè adquireixin condicions de parc) amb el cost que s'ha considerat per a la seva obtenció, no podent-se d'això derivar la invalidesa de l'Estudi Econòmic.

En qualsevol cas, l'Estudi Econòmic realitza una avaluació del cost d'adquisició de terrenys aplicant les regles de valoració i d'indemnització que fixa el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 d'octubre) i aquesta avaluació no predetermina el valor que finalment sigui establert en el moment d'execució del Pla. Serà en el tràmit de fixació del preu just en el qual les persones titulars de drets podran presentar la seva fulla de valoració justificada, que serà analitzada per l'Administració municipal, i en cas, de desacord, remesa a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears per a l'establiment del preu just.

No obstant això, en la següent fase s'analitzarà la possibilitat de disminuir la superfície d'afecció per a destins públics de la zona sud de la finca.

Com s'ha avançat, la proposta de sistema general d'espais lliures del document d'aprovació inicial sorgeix una vegada es realitza una reserva viària. En efecte, s'ha considerat que és necessari preveure el vial com una alternativa al trànsit de vehicles a conseqüència del futur pas del tramvia pel centre del nucli de Es Coll d'en Rabassa; s'ha tendit present que la secció dels carrers es redueix de manera dràsticament des de Cardenal Rossell al Camí Can Pastilla; en aquest tram estret, la resta de la calçada no ocupada pel tramvia deu es per als vianants i no pot destinar-se per al trànsit d'automòbil; per això, és necessari preveure una nova ronda perifèrica.

Així, ho confirma el nou PMUS en tramitació que exposa que el tram central de l'actual carrer Cardenal Rossell presenta una amplària d'entre 11-12m, per la qual cosa en el projecte de tramvia ha estat exclòs el pas de trànsit de vehicles, perquè amb la seva amplària no permet compatibilitzar el tramvia i els automòbils. Igualment, aquest carrer, amb la implementació del tramvia, tampoc pot complir la funció de xarxa bàsica per a vianants i tampoc és possible implantar la xarxa de bicicarriles.

En conseqüència, per al nou PMUS és evident la necessitat de la nova ronda paisatgística per a circumval·lar el Molinar-Coll d'en Rabassa, de transició entre el sòl urbà i el parc agrari i que quedi integrada en la xarxa bàsica de vianants, de bicicletes i VMP, i que ha de tenir una secció de 19 metres en trams sense aparcaments i 23 metres en trams amb aparcament en els dos sentits.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

A més, sense ronda perifèrica, obligaria a redistribuir el trànsit pels carrers de l'interior del nucli urbà tradicional eliminant així amb qualsevol mesura d'implementació de polítiques de mobilitat sostenible i, especialment, la possibilitat d'aplicar la superilleta.

No obstant això, s'analitzarà la possibilitat que l'actual traçat del carrer Bernat Rigo (que és un vial perimetral) pot servir de manera parcial (en algun tram del carrer) com a integrant de la nova ronda (distribuïdora de trànsits generats per la incidència del pas del tramvia per la zona central del Molinar i Coll d'en Rabassa)

En cas de ser viable aquesta opció, es procedirà a reduir l'afecció de la parcel·la per a usos públics; en aquest cas, els terrenys que es qualificaran com a sistema general serà els inclosos a l'interior del nou traçat de la ronda; podent ser servir per a implementar una reserva docent en zona sud-est que és la més antropitzada.

D'altra banda, la consideració dels terrenys objecte d'al·legació com a sòl urbanitzable, no pot estar fonamentada en les expectatives que poguessin originar-se en els mateixos històricament o en la continuïtat dels eixos viaris i la trama urbana amb la qual sigui confrontant. L'Avanç de 2014 no va generar cap expectativa; al contrari, va ratificar la seva consideració de sòl rústic d'interès agrari i àrea d'harmonització (que no pot ser objecte de proposta de creixement urbà).

El sòl urbà ni el sòl urbanitzable avança com una taca d'oli. Els terrenys objecte de l'al·legació, no són necessaris per a donar suport als nous creixements urbanístics i, a més compten amb valors paisatgístics mereixedors de preservació. La consideració dels terrenys objecte de l'al·legació com a sòl urbanitzable constituiria una determinació contrària al nou model urbanístic-territorial previst pel Nou Pla, basats en la moderació del consum de sòl per a nous creixements i, a més, contrària a la voluntat de preservar el paisatge i continuar destinant la major part de la zona rústica El Molinar-Col d'en Rabassa amb finalitats agraris i compatibles. Com ja s'ha exposat, els terrenys proposats amb qualificació de sistema general és una part (menor) del conjunt de terrenys de la finca; són els situats en la zona sud-est que és una àrea de transició entre el món rural i l'urbà.

Es proposa, per tant, desestimar l'al·legació presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31404

Síntesi:
la persona titular d'un habitatge en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUB 58-I Son Cladera Nord proposat en el Pla General aprovat inicialment (2021) sol·licita mantenir la parcel·la en sòl rústic conjuntament amb la resta d'habitatges que es localitzen en l'àmbit.

Anàlisi.
Es tracta efectivament d'un habitatge localitzat en parcel·la de petites dimensions, que conjuntament amb unes altres, es localitzen en l'àrea de Son Cladera Nord. Aquest àmbit es troba entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros i barris residencials; en l'actualitat és una zona periurbana en la qual una part de la mateixa ha perdut les característiques pròpies del medi rural, perquè les parcel·les amb destinació a activitat agrària són minoritàries (es concentren en la falca entre el SUB 58-01 i el SUB 58-02). En la part nord, de manera majoritària es presenta amb usos marginals i molestos (activitats de recollida de ferralla). En el sector SUB 58-01 delimitat en l'aprovació inicial, la presència del petit assentament d'habitatges en aquesta posició periurbana es presenta recolzada en el Camí d'en Mallol.

El nou Pla General, en el seu document d'aprovació inicial ha pretès realitzar una ordenació urbana adequada d'aquest àmbit (Son Cladera Nord) per a assegurar una integració pacífica en un procés de transformació urbanística reglat, creant un parc fluvial lligat al torrent Gros i establint una ordenació en què es realitzi la correcta integració de l'incipient assentament que ja existeix; en conseqüència, en el document d'aprovació inicial es preveu que els habitatges existents siguin respectades.

No obstant això, l'opció de deixar els habitatges en sòl rústic (que és la proposta de l'al·legació) també és una alternativa viable; d'una part, el sector continuaria comptant amb una superfície apta per a la seva transformació urbanística, i a més el desenvolupament ja tindria una estructura de la propietat més simplificada que facilita la gestió. D'una altra part, la zona en la qual es concentren els habitatges és confrontant amb la resta de sòl rústic (SR-AT-H), podent integrar-se en aquesta categoria sense dificultat. La zona en què es concentren els habitatges no té entitat per a ser reconeguda com a nucli rural; no obstant això, en la seva major part són habitatges ja existents amb anterioritat al PGOU 1998 pel que poden integrar-se en el règim d'inadequació.

Doncs bé, entre les dues alternatives possibles, i tenint present la sol·licitud de la persona al·legant (que coincideix en la motivació amb altres en la mateixa situació i localització) es proposa optar pel manteniment de la classificació de sòl rústic en aquesta zona; a més, aquesta solució (com s'ha exposat) permet facilitar la gestió del SUB 58-01 amb la nova delimitació, en ser menor l'estructura parcel·lària i sense forçar la incorporació al procés urbanitzador als qui han manifestat la seva oposició; i d'altra banda, permet ampliar en aquesta zona el sòl rústic permetent que el component rural no es perdi a l'ordenació del territori d'aquesta part del municipi.

Els habitatges exclosos del sector seran analitzades per a verificar la viabilitat d'incorporació de mesures de millora ambiental i eliminació de riscos de contaminació difusa en aigües subterrànies.

Conclusió:
Per les raons exposades, es proposa estimar l'al·legació, excloent del sector SUB 58-01 la zona en què es concentren les edificacions residencials ja construïdes des de fa dècades; amb aquesta solució es facilita la gestió del sector, ara de menor superfície; a més, la reducció del sòl de creixement a l'estrictament necessari és criteri del Nou Pla General.

1075

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31436

Síntesi
L'al·legació sol·licita: a.) que es faci una reserva de sòl al llarg del camí de la muntanya al seu pas per Son Ferriol, per a poder construir voreres i un carril bici, b.) Reserva de sòl per a aparcament dissuasiu, c.) reserva de sòl per a la construcció de voreres i carril bici en l'Avinguda del Cid, en direcció nord i d.) noves zones verda en àrees de transició d'harmonització.

Anàlisi
L'al·legació es registra amb data 17 de febrer de 2022. Ha d'advertir-se que aquesta al·legació ha estat presentada fora del termini establert per l'ajuntament (15 de febrer de 2022) per a la presentació d'al·legacions. Es recorda que aquesta data posava límit a l'ampliació de primer termini fixat per l'Ajuntament després de l'acord d'Aprovació Inicial del Pla General i el Pla d'Ordenació Detallada (20 de novembre de 2021). La presentació de l'al·legació extemporània, suposa la pèrdua de dret al referit tràmit.
No obstant això, es procedeix a la seva anàlisi. En primer lloc, es considera que per a la millora de les condicions urbanes i ambientals de Son Ferriol és considerar-ho com un nucli urbà en el qual implementar el Programa de Millora i Revitalització de Barri en el qual incorporar les mesures de millora de l'espai públic i carril bici que es proposen, especialment amb l'adequació de l'Avda, del Cid. La disposició de l'aparcament dissuasiu serà remesa a l'àrea de Mobilitat per a la seva possible inclusió en la Revisió del Pla Mobilitat Urbana Sostenible actualment en procés de formulació.

La inclusió de la reserva de sòl pel camí de la Muntanya no es considera la millor solució perquè el mateix no té continuïtat atès que la presència del recinte de l'aeroport ho impedeix. Per això, com a alternativa en la següent fase es proposa ampliar la xarxa de corredors pel Camí de la Milana i el Camí nou de Son Banya.

El traçat proposat de carril bici per l'Avinguda del Cid es considera oportú, no obstant això, l'extensió del mateix fins a Marratxí paral·lel a la Ma..3013 no es considera justificat des del punt de vista de la sostenibilitat econòmic comptant ja amb el carril executat paral·lel a la Ma.-30 que té la mateixa direcció. Per tant, el que es proposa incorporar en la següent fase és el tram de connexió des del final de l'Avinguda del Cid fins a la seva connexió pel límit nord-oest del nucli amb el carril bici de la Ma-30.

Finalment, qualificar de zones verdes part de la zona de creixement proposada pel PTIM en la zona aquest del nucli que transcorre pel camí de la Muntanya, suposa pressionar una zona en la qual s'han rebutgeu al·legacions que proposaven el terreny com a sòl urbanitzable i respecte a les que s'ha contestat que el municipi no requereix créixer en aquesta direcció.
Per això, es considera de major interès plantejar un enfortiment de la xarxa espais lliures donant continuïtat als localitzats en el carrer de Ordí.

Es proposa acceptació parcial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31443

Síntesi

1. Mantenir l'ús comercial en planta baixa amb ocupació del 100% de la parcel·la, a més d'en les zones A i C, també en la zona B, i que el manteniment de la profunditat edificable sigui només per a l'ús residencial.
2. Admetre a les zones residencials d'usos mixtos, com ara: A B, D, E, G, H, FQpb, F0pc zones Av, i a zona L, l'ús comercial en edifici exclusiu; i que la mida màxima sigui corresponent a l'ús comercial EC-Atc (fins a 13.000 m2) i no l'EC-Tg (fins a 4.000 m2).
3. Que l'estudi de detall previ a la sol·licitud de llicència d'un equipament comercial en el que el PECMa denomina "Àrea d'Acumulació d'Equipaments Comercials" sigui necessari només per als centres comercials d'abast territorial insular (EC-Ati).
4. Que les aigües residuals han de poder abocar a llera públic o canalització, excepte aquelles que provenen d'activitats potencialment contaminants del sòl segons l'article 2.e) del Reial decret 9/2005, de L4 de gener, que estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl.
5. L'article 6.1.10 prohibeix l'ús de productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient. No obstant això, no s'especifica a quins productes es refereix pel que haurien de detallar-se els mateixos.
6. En els aparcaments d'edificis no residencials l'obligació de destinar almenys 2 punts per a la recàrrega de vehicles elèctrics per cada 40 places, és excessiva, ja que la llei només exigeix un.
7. L'obligació que en els comerços de més de 1.500 m² i les parcel·les de més de 500 m² on s'instal·len comerços han de destinar un espai interior per a realitzar les labors de càrrega i descàrrega no responen a un criteri realista i això només s'hauria d'exigir als grans centres comercials.
8. Revisar la proposta de “eixos d'activitat”, que en alguns casos responen a tipologies d'habitatges unifamiliars.
9. Modificació de l'article 2.2.4 que regula que els usos comercials de les zones I, I i K per a habilitar la categoria de comerç de grandària gran (EC-Tg), i en el mateix sentit per a la zonificació T. I suprimir el límit del 50% per a l'edificabilitat comercial.
10. Modificació dels articles 3.5.2 i 3.5.3 per a flexibilitzar la implantació d'usos comercials
11. Exonerar de la reserva d'equipaments a les parcel·les on no sigui possible inscriure un cercle de 14 m de diàmetre i tinguin una superfície igual o inferior a 370 m².
12. Es manifesta en contra d'ampliar les competències de la Comissió de Centre Històric. I contra la creació de la Comissió de Qualitat Urbana.
13. Excloure una parcel·la d'uns 2.280 m² de superfície que compte, a més, amb un projecte de reforma i ampliació en tramitació, de l'àmbit del ARI-PE/69-04 en estar agrupada a la parcel·la comercial confrontant Mercadona disposa d'un establiment comercial construït i en funcionament.

Anàlisi.

1077

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Com a qüestió prèvia, cal indicar que l'al·legació s'ha presentat fora de termini. No obstant això, s'analitza:

1. En la Zona B la màxima ocupació ve definida per una alineació interior que determina una profunditat edificable per a cada illeta, ja que per la tipologia pretesa es procura en el centre de la mateixa patis interiors lliures d'edificació configurats a partir dels fons edificables de les parcel·les. Pel que en cas de permetre's el sol·licitat això no seria possible.

2 i 3. No pot el planejament general admetre que les parcel·les destinades a usos residencials es destinin en exclusivitat a l'ús comercial i, a més en categories d'equipament comercial de fins a 13.000 m². Això suposaria la pèrdua de capacitat allotjativa de parcel·les de gran grandària qualificades de residencial agreujant el problema residencial.
Les compatibilitats comercials en parcel·les d'ús residencial es limiten, en posició (només en planta baixa(sense que puguin ser destinades en exclusivitat) i en les categories de petit comerç i equipament comercial de mitjana grandària, i limitant el de gran grandària, sense que puguin ser superiors als 4.000 m².

A més, segons l'article 25 del PECMa en el cas de les parcel·les d'ús terciari amb ús comercial compatible, l'ús comercial al detall serà com a màxim del 30% de l'edificabilitat total permesa en una parcel·la. D'una altra part, el PECMa també limita la flexibilitat d'usos en espais industrials: l'article 26 impedeix en sòl urbà amb ús industrial predominant que els usos comercials (lligats a l'activitat productiva) puguin superar el 30% de la superfície edificable.
En resum, es pretén afavorir la mixticidad d'usos, però sense que l'ús comercial en zones terciàries pugui arribar a superar el límit del 30%.

4. El POD no ha identificat amb caràcter previ àrees d'acumulació d'equipaments comercials en sòl urbà de caràcter informal a les quals es refereix el PECMa; aquestes àrees són les no qualificades específicament com a comercials (que serien les àrees planificades), sinó en les que el comerç és ús compatible (però no un destí o ús d'obligatòria implantació). No obstant això, no ser identificades aquestes àrees en el document d'aprovació inicial del POD, poden considerar-se que són àrees (informals) d'acumulació d'equipaments comercials les zones dels eixos cívics i els eixos d'activitats econòmiques. En aquestes zones de sòl urbà ordenat si es pretén la implantació d'un equipament comercial (segons definició PECMa) serà necessari realitzar l'estudi d'impacte comercial (en el moment de presentar l'autorització).

Per tant, la identificació d'aquestes àrees informals es realitzarà (en la següent fase) en el POD per a les zones del sòl urbà ordenat.

D'una altra part, en el sòl urbanitzable i en el sòl urbà en les quals l'ordenació detallada es remet a planejament de desenvolupament, podran identificar-se àrees d'acumulació d'equipament comercial planificada (en aquests casos, serà el Pla Parcial o Pla Especial qui assumeixi la labor d'establir condicions de disseny). Finalment, ha d'eliminar-se la referència a la figura de l'Estudi de Detall que es fa en la normativa (Norma 4.2.6 apartat 8 del Pla General) respecte a l'ordenació de les àrees d'acumulació d'equipament comercial.

A més, l'Estudi de Detall no és suficient per a la implantació de nous centres comercials d'abast territorial insular (EC-Ati); en aquest cas és precisa la qualificació expressa en el planejament de desenvolupament (Pla Parcial o Pla Especial) perquè en el sòl urbà amb

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

ordenació detallada establerta en el POD no es preveu cap nova implantació d'aquest tipus equipament comercial (EC-Ati).

5. Les aigües residuals no podran abocar a llera públic o canalització sense 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).

1. Els productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient no conformen una llista tancada, sinó que es van actualitzant permanentment en funció de l'experiència i les recerques. D'una altra part, afegir que les "males interpretacions" dels tècnics són recurribles. A més, aquesta norma no és novetat, ja el control dels materials en la construcció comença amb el pla de seguretat i salut que ha d'incorporar-se en el propi projecte. Igualment, les normes de control ambiental són les que ajudaran a implementar una aplicació objectiva.

2. No obstant això, s'ha considerat oportú suprimir aquest precepte en la mesura que el control del seu compliment en el procediment d'atorgament de llicències és difícil d'instrumentar, havent de ser responsabilitat dels tècnics directes de l'execució qui compleixin amb la normativa ambiental i sanitària que impedeix l'ús dels materials nocius o perillosos. Per això, en la següent fase s'elimina l'apartat indicat de la norma.

7. La llei exigeix una reserva mínima, podent el Planejament ampliar la mateixa per a facilitar la recàrrega dels vehicles elèctrics i que la utilització d'aquesta modalitat s'amplii.

8. Si no es disposen llocs interiors en comerços d'una certa grandària per a la càrrega i descàrrega, això suposa una ocupació de la via pública per a aquesta funció. No obstant això, es procedirà a augmentar la superfície de la parcel·la en l'article 9.1.34 (fins a 1.500 m²) per als comerços obligats; no obstant això, la superfície construïda de 1.500 m² es manté en l'article 2.1.5 del POD per a establir l'exigència d'espai interior destinat a la càrrega i descàrrega, perquè un comerç amb aquest volum edificable és d'una grandària considerable. No obstant això, en tots dos preceptes s'especificarà que aquesta exigència sigui per a la nova implantació en parcel·les amb qualificació S, L o M.

8. Recordar que els "eixos d'activitat" són "eixos d'activitat econòmica", i que es tracta d'una iniciativa dirigida a enfortir l'activitat econòmica en zones residencials, precisament. No obstant això, és la veritat que en les zones de regulació de parcel·la (com és el cas de Sa Taulera) no és lògica aquesta exigència. Per això, l'obligació de l'ús comercial en les plantes baixes només serà aplicable en parcel·les que tinguin la qualificació d'alguna zona d'ordenança amb ús residencial plurifamiliar que no siguin de regulació de parcel·la; és a dir s'aplicaran a les zones A, B, D, G, H o F0 i, a més, quan tingui atribuïda pel planejament més de quatre plantes d'altura. No s'aplica a parcel·les amb qualificació d'habitatge unifamiliar, i, després de la proposta d'esmena, tampoc s'aplicarà en la zona E.

9. No és adequat, habilitar la implantació de comerç de gran grandària en les zones d'ordenances I, I i K, perquè compten amb edificabilitats petites per parcel·la i, a més, tenen una secció viària menor.

10. Es considera que són prou flexibles els articles referits a Zones "B". Residencial Plurifamiliar. AV-MC.V. (Eixample Perifèric) i Zones "C". Residencial Plurifamiliar AV-MC.V en Eixos Cívics.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'una altra part, es procedirà esmenar l'error en el quadre d'atribució de l'índex d'edificabilitat a la zona d'ordenança E3b, reconeixent que és 0,75 m²/m² i no 0,65 m²/m², per correspondre aquest altre índex a la E3a.

11. No es considera adequada l'exoneració de reserva d'aparcaments en parcel·les d'aquestes característiques. Recordar que ha de tractar-se d'edificacions de nova planta, i que les mesures es refereixen a la "àrea edificable del solar".
En qualsevol cas, es procedirà a esmenar la incongruència entre l'apartat 3 de l'article 9.1.33 i l'apartat 4 de l'article 9.1.34; s'aplicarà la regla de l'article 9.1.33 que es correspon amb l'actual regulació.

12. L'existència de la Comissió del Centre Històric, o la de Qualitat Urbana, no constitueix una manera de "deixar obert a criteris subjectius el que es pot o no fer". Les Comissions, a més de la de Centre Històric, contemplades en el Pla General no determinen el que es pot fer -qüestió que deriva de l'aplicació de normes específiques i concretes- sinó que incideixen en què "el que es pugui fer es faci bé" exigint determinats requisits de qualitat a l'obra arquitectònica proposada, en relació amb el seu impacte en el paisatge urbà i/o la seva adequació a l'entorn. En aquest sentit, es precisa d'un òrgan de tècnic, compost de professionals diversos, que permeti concretar en el cas concret l'aplicació de conceptes formulats de manera oberta. En tot cas, les decisions d'aquests òrgans han d'estar fonamentades en les normes del propi Pla.

13. La parcel·la referida en l'al·legació és una parcel·la cadastral independent de la construïda i no s'acredita la vinculació funcional al qual s'al·ludeix, per no comptar amb cap activitat. És una parcel·la edificable per a la qual ha transcorregut el termini d'edificació i es troba vacant. Aquests terrenys són necessaris per a realitzar l'actuació de reforma interior amb la finalitat de procurar la integració de Via de Cintura en aquest tram. En el procés de desenvolupament, s'assegurarà que l'aprofitament atribuït sigui igual o superior al patrimonialitzat en l'actualitat en la parcel·la.

    No obstant això, una altra qüestió que no correspon resoldre a aquest procés d'al·legacions és si la sol·licitud de llicència s'ha realitzat amb temps suficient perquè la suspensió cautelar no d'autoritzacions no l'afecti o, per si el contrari, es troba supeditada a aquesta suspensió cautelar.

Per tot el que s'ha exposat, es proposa estimar parcialment aquesta al·legació en els apartats indicats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

31746

Síntesis.
L'al·legació sol·licita:
1. El seu rebuig al creixement residencial proposat (ARU 44-05 i SUB 44-01).
2. Un eixamplament selectiu i moderat en el carrer Agustí.
3. Eliminar l'aparcament dissuasiu localitzat al nord del polígon de Son Castello.
4. Convertir el carrer Pere Sans Garau en un passeig per als vianants.
5. Un plaça en Ca Pasquet.

Análisis.
1. L'ordenació proposada per al ARU 44-05 (en el POD aprovat inicialment) pretenia en un buit urbà (ja previst com a unitat d'execució en el PGOU 1998) permeabilitzar la trama millorant l'accessibilitat d'aquest sector, completar les illetes inconcluses en el perímetre de l'actuació i obtenir un important espai lliure públic. No pot excloure's de la unitat d'execució en tractar-se d'un buit urbà que manca de la urbanització adequada.
Els criteris de sostenibilitat exigeixen que el sòl objecte de transformació urbanística tinguin un mínim de densitat per a evitar haver de transformar nous terrenys. L'article 3.2.a) LUIB estableix com un dels criteris per a un desenvolupament sostenible i cohesionat el de compactació.
El nombre total d'habitatges proposada en el POD per al ARU 44-05 en el document d'aprovació inicial era de 53 habitatges (de les quals, 19 eren VPP); el total suposa una densitat de 45 habitatges/hectàrea que representa un desenvolupament urbà amb una densitat mitjana; no és una densitat alta, sense perjudici que és cert que és superior a la densitat mitjana consagrada en el nucli de Son Sardina.
D'una altra part, el POD amb l'atribució de tres plantes d'altures en tipologia de residencial col·lectiva, pretenia habilitar l'obtenció d'una important reserva dotacional d'espais lliures (que precisa el nucli de Son Sardina) i d'equipament; l'atribució d'una tipologia unifamiliar dificulta aquest objectiu. Igualment, dificulta el compliment de la reserva legal de disposar el 30% de l'edificabilitat residencial amb destinació a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.
Al temps, es constata que, efectivament, la tipologia dominant a Son Sardina és la unifamiliar de dues plantes; sense perjudici que en el PGOU 1998 hi ha illetes de tipologia plurifamiliar amb qualificació B2 i, algun cas, concret de B3.
Per tant, entenent que els criteris de sostenibilitat ambiental i eficiència territorial s'estimen vàlids amb caràcter general, es considera que, en aquest cas, la materialització d'aquests objectius ha d'harmonitzar-se i adaptar-se al caràcter de nucli urbà tradicional de Son Sardina com una entitat la imatge i el paisatge de la qual pretenen preservés pel nou Pla General seguint el mandat del PTIM.
Per això, atès el nombre d'al·legacions que s'han realitzat, es considera oportú que en la següent fase de redacció del POD, es procedeixi a establir per al ARU 44-05 una densitat menor a la proposta inicialment i que s'acosti a la densitat mitjana del nucli; igualment, es proposa que l'altura màxima sigui de dues plantes. Això suposarà la reordenació de l'àmbit, amb una reducció i reubicació dels sòls dotacionals. La tipologia dominant serà la unifamiliar si bé, per a les parcel·les en les quals es materialitzin el dret de recuperació de plusvàlues de l'Administració, que seran destinades a habitatge protegit, podrà valorar-se l'opció d'emprar una tipologia col·lectiva de dues plantes d'altura. En tot cas, la zona d'ordenança concreta (dins d'unifamiliar) s'establirà en funció de l'ordenació detallada resultant, una vegada s'apliquin els criteris de rectificació que es proposen.
Amb la reducció de la densitat es valorarà l'eliminació de la prolongació del Carrer Lau.

1081

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

La recuperació del sector SUB 44-01 amb la classificació del sòl urbanitzable es va entendre -en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per a donar solució a completar la trama urbana de so Sardina per aquest àmbit -resolent els problemes causats per les posteriors existents- a més de proporcionar sòls per a nous equipaments, zones verdes i habitatge protegit, tan necessaris per a donar solució a dèficits endèmics d'aquest nucli -que han estat posats de manifest en diverses al·legacions- i afavorir un mínim de cohesió social en un nucli sotmès a un increment exponencial en els preus de l'habitatge

No obstant això, en relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 a Son Sardina, després de l'anàlisi d'al·legacions, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i estableix una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitarà qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservar la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es podrà tenir en compte la proposta realitzada en l'al·legació (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Ca Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.
b) La segona alternativa; és l'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (20 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents; i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que són de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina. Aquesta proposta és congruent amb un dels criteris del nou planejament general, com és la de reduir el creixement urbanístic al mínim necessari.

D'una altra part, es possibilitarà l'adquisició amb destinació pública de la parcel·la immediata al Camí Passatemps, ja classificada com a sòl urbà en el PGOU 1998, per a ser destinada a parc mitjançant una actuació aïllada.

2. L'ampliació prevista en el carrer Agustí s'ha realitzat amb l'objectiu de no afectar cap edificació consolidada. No obstant això, es proposa que, en la següent fase, es realitzi un ajust de la delimitació de l'actuació aïllada i de les noves alineacions establertes al llarg del carrer Agustí, seguint aquest criteri de no afecció a edificació consolidada i aconseguint una secció més ampla possible al llarg de tot l'eix viari. El manteniment (mimètic) sol·licitat de les alineacions establertes en el planejament vigent, suposaria una afecció (mínima) a dues edificacions que es troben alineades a vial en la trobada amb el carrer de Rosa Canal; per tant, s'ajustarà les alineacions que continuaran sent sensiblement coincidents amb les establertes en el planejament vigent. En conseqüència, s'estima de manera parcial en el sentit expressat, la sol·licitud en aquesta part de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

D'altra banda, la identificació d'aquesta Actuació Aïllada, segons regula l'article 5.1.6 del POD, implica tant l'obtenció del sòl com l'execució dels serveis infraestructurals necessaris per a dotar als terrenys confrontants de la condició de solar. No obstant això, en aplicació de l'article 29.2 de la LUIB són les persones propietàries del sòl urbà les que acabaran o completaran la urbanització necessària per a aconseguir aquesta condició en el moment en què procedeixin a sol·licitar llicència d'edificació No obstant això, aquest article també preveu que l'Ajuntament "podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries". S'aclareix d'aquesta manera la classificació de sòl atorgada als terrenys i la disposició de serveis urbans.

Quant a la proposta de facilitar el gir, amb la nova secció proposada, en la trobada amb carrer Agustí (7,35 m.), es garanteix el mateix des del carrer de Rosa Canal per a vehicles de fins a 12 metres de longitud.

2. En la següent versió del Pla General s'establirà una localització alternativa a l'adoptada en l'Aprovació Inicial per a l'Aparcament Dissuasiu de Son Castelló.

3. El carrer de Pere Sans Garau discorre pel sòl rústic, Per això, la seva ampliació per a incorporar plataformes per als vianants per a convertir-lo en un passeig comporta, indefectiblement, la seva obtenció per l'Administració per via expropiatòria. L'acceptació total d'aquestes actuacions pot tenir un efecte negatiu en la Sostenibilitat Econòmica del Pla General. En aquesta qüestió hi ha actuar amb mesura i equilibri; és a dir, seleccionant aquelles actuacions que, d'una banda, proporcionen millores evidents i inqüestionables a la població de so Sardina i, per un altre, siguin assumibles per les arques públiques dins del marc global ofert pel model de ciutat proposat pel Pla General. No podem obviar que, en el document aprovat inicialment, es contemplen un total de 58 Actuacions Aïllades, al que cal afegir els una mica més d'1.600.000 m² de sistemes generals (d'espais lliures i equipaments) localitzats en sòl rústic, més l'obtenció de sòl de serveis urbans i les obres de xarxes generals infraestructurals l'execució de les quals competeix a l'Administració Local.

Respecte al sol·licitat en el carrer Agustí i la plaça en Can Pesquet s'ha donat complerta resposta en els punts anteriors.

Conclusión.
S'estima parcialment la present al·legació en els termes exposats en l'anàlisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

31793

Síntesi.
Sol·licita que el Pla General contempli millores dotacionals en l'àrea urbana de Cala Major criticant, a aquest efecte, les actuacions de transformació urbanística AD/14-01 Cala Major i el SUB 14-01 Son Toells.

Anàlisi.
El Pla General i el POD ha fet un esforç considerable per millorar els nivells dotacionals de l'àrea de Cala Major, tenint en compte que es tracta d'un dels espais urbans de Palma que compta amb major nivell de consolidació. Entre les actuacions previstes per a donar compliment a aquest objectiu podem destacar:
1. Les actuacions aïllades d'espais lliures AA 14/05 i AA 15/01 que, en conjunt, incorporen un total 10.358,17 m² de noves zones verdes.
2. L'Actuació Aïllada AA 14-09 destinada al desenvolupament d'un aparcament públic.
3. L'actuació de transformació de caràcter transitori ARU-T/14-01 Ca Tápera el desenvolupament del qual proporcionarà a l'àrea 2.652 m² de noves zones verdes públiques.
4. L'actuació de dotació AD/14-01 Cala Major, el desenvolupament de la qual proporcionarà a l'àrea 1.145 m² de noves zones verdes i 353 m² d'equipaments. En relació amb aquesta actuació, els beneficis col·lectius causats per la nova ordenació prevista són notoris i evidents. En el Pla General vigent els terrenys inclosos en l'Actuació de Dotació estaven classificats com a sòl urbà d'ordenació directa i qualificats amb usos lucratius privats. En concret, a Equipament Privat (EQ0b/DP 14-06-E) -destinat a mini golf- i usos residencials amb la zona d'ordenança E4a. La consideració de tots aquests sòls amb destinació a usos públics (espais lliures i/o equipaments) comportaria la seva obtenció per l'Ajuntament mitjançant expropiació (en tenir consideració d'actuació aïllada) la qual cosa provocaria l'obligació d'emprar recursos financers suplementaris als ja contemplats en el Pla General i el POD per a obtenir altres sòls necessaris per a resoldre problemes apressants de la ciutat i ajudar a construir el model urbà-territorial proposat. Aquesta càrrega expropiatòria suplementària podria causar la insostenibilitat econòmica del Pla General i el POD
5. El Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ-P 15-01-P amb una superfície total de 34.522,8 m².
6. I, finalment les reserves dotacionals vinculades al desenvolupament de dues actuacions de transformació urbanística l'ordenació detallada de la qual es difereix a la formulació de Pla Parcial (SUB 14-01 Son Toells) i Pla Especial (ARI-PE/ 14-03 CLH).

En relació amb el sòl urbanitzable de Son Toells, cal fer constar, d'una banda, que l'edificabilitat destinada a usos turístics quedarà eliminada en la següent fase del Pla General i, per un altre, que la implantació d'usos comercials s'ajustarà a les limitacions de superfície màxima del PECMa. A més, s'introdueixen usos residencials (5.940 m², el 16,42% de l'edificabilitat total) per a completar l'illeta meridional de l'àmbit i incidir en la diversificació funcional del desenvolupament urbanístic. Finalment, fer constar una decisió de gran rellevància per a millorar la capacitat de càrrega d'aquests terrenys i evitar la generació d'un trànsit excessiu: l'edificabilitat màxima decreix des dels 60.495 m² del PGOU del 98 a 36.158 m² del nou Pla General.
En relació a les reserves dotacionals contemplades en el Pla General, les millores respecte a les establertes en el Pla General vigent són ostensibles. Així, en matèria d'espais lliures la superfície de reserva s'augmenta de 7.192 m² a més de 26.000 m² (entre sistemes generals i locals); és a dir, un increment del 370%. En matèria d'equipaments, a més de les reserves locals prescrites en l'article 43.4 de la LUIB, es determina la localització d'un Sistema General destinat a Serveis Urbans (Punt verd) amb una superfície 3.703 m².

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Finalment, indicar, que els efectes a causar en el trànsit han quedat estudiats en l'Annex de Mobilitat del Pla General el qual inclou un Estudi de mobilitat Generada per les actuacions de transformació urbanística delimitades pel Pla General.
7. També cal ressenyar les millores puntuals propostes en l'accessibilitat i permeabilitat de la trama de Cala Major a través d'Actuacions Aïllades de viari: AA 14/01, 14-02, 14-03, 14-04, 14-06, 14-07 i 14-08.

Conclusió.
Per tot l'exposat queda justificat l'aposta del Pla General per millorar els nivells dotacionals, de zones verdes i d'aparcament públic en la zona de Cala Major, donant resposta al sol·licitat en l'al·legació.
Per això, s'estima parcialment, incorporant el Pla els aspectes substantius de l'al·legació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

31848

Síntesi:
Manifesta disconformitat amb la delimitació de sòl urbà establerta per a una sèrie de parcel·les en el bord sud-oest de Establiments. Argumenta modificació del planejament vigent sobre la base de cartografia (errònia) cadastral. Manifesta mal patrimonial.

Anàlisi:
S'està d'acord, tal com s'assenyala en l'al·legació, en el fet que la delimitació no respon a traça històrica ni a cap element del suport territorial d'aquesta vora. Es comprova la inexistència física d'una parcel·lació en aquest àmbit, així com la impossibilitat de segregació, en quedar la part de les finques originals classificada com a sòl rústic sense possibilitat d'accés excepte a través de la part classificada com a urbà. Per tot això és més que presumible el possible error de la cartografia cadastral. Es constata la modificació de la classificació de sòl d'una part de la finca original, respecte al planejament vigent, extrem que haurà de ser esmenat en el següent document de Pla General. Es proposa per tot això, estimar l'al·legació presentada, havent d'assumir-se la delimitació establerta en aquesta vora pel planejament vigent.

Document elaborat per Territori i Ciutat SLP, 27 de octubre 2022.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Unitat emissora:	Oficina Revisió Pla General	Codi orgànic: 30.000.0001
Núm. d'expedient:	PA 2010/12	
Assumpte:	**FASE TERCERA_ ANNEX PRESCRIPCIONS** tràmit aprovació definitiva revisió, document diferenciat de Pla General, PG.	

Relació de prescripcions a les quals ha de subjectar-se el document diferenciat de Pla General en el tràmit d'aprovació definitiva.

MEMÒRIA. Memòria d'Informació

1) Al capítol 4 "Metabolisme Urbà. Estat de capacitats de les xarxes bàsiques d'infraestructures", a l'apartat 4.4.2.b (pàg. 201-202), es fan les següents modificacions:

On diu:

"...
El document sobre l'ordenança municipal que regula les infraestructures radioelèctriques, estableix les tipologies següents d'antenes, quan els camps electromagnètics que generin les instal·lacions siguin inferiors a 2GHz, per als tipus d'antenes següents:"

Ha de dir:

"...
El document sobre l'ordenança municipal que regula les infraestructures radioelèctriques, estableix que estan incloses en l'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordenança les infraestructures radioelèctriques amb antenes susceptibles de generar camps electromagnètics en un interval de freqüència d'entre 0 Hz i 2 GHz, que es trobin situats en el terme municipal, i exclusivament per als tipus d'antenes següents:"

On diu:

"Xfera"

Ha de dir:

"MasMovil"

On diu:

"A Espanya és aplicable el RD 1066/20013 sobre " condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques", els nivells actuals d'emissions fixats per la legislació espanyola, i recomanats pels diferents organismes internacionals competents en la matèria son els següents, en funció de la freqüència que emetin:

- Freqüència 900MHz- Densitat de Potència 0.45 mW/cm2. Habitual en mòbils 4G.
- Freqüència 1800MHz- Densitat de Potència 0.90 mW/cm2.
- Freqüència 2000MHz- Densitat de Potència 1 mW/cm2. "

Ha de dir:

"A Espanya és aplicable el RD 1066/2001 sobre "condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques", els nivells actuals d'emissions fixats per la legislació espanyola, i recomanats pels diferents organismes internacionals competents en la matèria són els que apareixen al seu annex II."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

MEMÒRIA. Memòria Justificativa

2) Queda substituït el contingut a partir del tercer paràgraf de la pàgina 101 fins al primer paràgraf de la pàgina 104, per el següent:

"Formen part de la infraestructura verda del Pla General de Palma els següents sistemes i elements com a zones a conservar i potenciar:

a) **Com a àrees de serveis ecosistèmics** s'integren els següents sistemes que s'adscriuen al sòl rústic protegit per aquest Pla:

• Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció. Inclouen els espais naturals protegits sota figures pròpies de la normativa de Patrimoni Natural: Parc Nacional, Paratge Natural, Xarxa Natura 2000 (LIC, ZEC i ZEPA), així com els Llocs d'Interès geològic (LIG).
• 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.

A conseqüència d'aquesta identificació, el Pla General ha incrementat la superfície de sòl rústic protegit, en augmentar les AANP -incloent espais naturals protegits recents- i crear les AIN (Àrees d'Interès Natural).

b) **Com a elements que compleixen la funció de corredors ecològics**

• 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 públics. Fins que no s'aprovi el catàleg municipal de camins públics, es recull com xarxa de camins públics els camins veïnals definits al plànol d'informació I.13 Camins municipals es recullen amb caràcter indicatiu els camins veïnals.
• Àrees de protecció territorial.

c) **Com a elements que compleixen la funció de zones d'amortiment**, s'inclouen les àrees de sòl rústic comú de les següents subcategories: (a) Àrees d'interès agrari (SRC-AIA), (b) Àrees de Transició (SRC-AT) i (c) 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 protegit) i els sistemes locals d'espais lliures de connexió (de manera indicativa).
• 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, arbratge viari i carrers d'ús preferent per a 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 publico 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. Els hàbitats significatius seran els reconeguts com a hàbitats d'interès comunitari d'acord amb la llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat."

3) S'afegeix un tercer paràgraf, al punt 1 de l'apartat "B. EL SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES" (pàg. 146), amb la següent redacció:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

"També s'ha de tenir en compte la Disposició Transitòria setena de la LUIB que determina que aquells espais lliures públics que es van incloure en el còmput per al càlcul de l'estàndard mínim d'espais lliures i zones verdes en el planejament vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, continuaran computant."

4) Queda substituït el contingut (a excepció de les imatges) a partir del tercer paràgraf del punt 3 de l'apartat "B. EL SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES" (pàg. 147-154) per el següent:

"La superfície total del sistema general d'espais lliures ascendeix a 5.187.390 m², dels quals 2.911.475 m² -el 56,13% del total- es corresponen amb sistemes generals existents. D'aquests 863.940 m² es localitzen en sòl urbà i 2.047.535 m² en sòl rústic.

En l'article 60.2.e) del RGLOUS es regula que les zones de protecció que estableixi la legislació sectorial en matèria d'infraestructures de carreteres o transports, de protecció del domini públic marítim terrestre o hidràulic o una altra legislació sectorial anàloga, tindran la funcionalitat pròpia que estableixi aquella normativa i, per tant, no podran computar a l'efecte de la seva consideració com a zona verda.

En conseqüència, aquells sistemes inclosos o afectats per zones de protecció de carreteres, per zones de policia dels llits públics (protecció segons art. 6 del RD 849/1986 Reglament del Domini Públic Hidràulic), per perímetres de protecció de pous o per zones humides definits en el Pla Hidrològic de les Illes Balears no computaran o només la part no afectada segons el cas, per al càlcul de l'estàndard urbanístic d'espais lliures.

No obstant això, conforme a la Disposició Transitòria setena de la LUIB, aquells sistemes que es van incloure en el còmput d'aquest estàndard en el planejament vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden continuar computant a aquest efecte. En aplicació de la regulació abans exposada resulta que, del conjunt de sistemes generals existents -com es reflecteix en la taula adjunta- resulten computables un total de 2.304.251 m².

IDENTIFICACIÓ	CODI	DENOMINACIÓ	CLASIFICACIÓ	GESTIÓ	ESTAT	SUP. SISTEMA	SUP. COMPUTABLE
SGEL/PJ-P	01-01-E	PASSEIG SAGRERA (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	4.342	4.342
SGEL/PJ-P	01-02-E	BALUARD DE SANT PERE I RESTES ARQUEOLÒGIQUES	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	5.044	5.044
SGEL/PJ-P	01-03-E	PASSEIG SAGRERA (B)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	4.853	4.853
SGEL/PJ-P	01-04-E	RESTES ARQUEOLOGIQUES PUIG DE SANT PERE	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	2.027	2.027
SGEL/PJ-P	07-01-E	JARDINS S`HORT DEL REI	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	8.396	8.396
SGEL/PJ-P	07-02-E	SES VOLTES	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	13.936	13.936
SGEL/PJ-P	09-01-E	BALUARD DEL PRINCEP	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	12.970	12.970
SGEL/PJ-P	09-02-E	PLAÇA LLORENÇ VILLALONGA	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	5.859	5.859
SGEL/L-P	14-03-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A SANT AGUSTÍ	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	15.318	0
SGEL/L-P	15-04-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CALA MAJOR (A)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	12.055	0
SGEL/L-P	15-05-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CALA MAJOR (B)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	35.541	0
SGEL/PJ-P	17-01-E	AMPLIACIO BOSC BELLVER (A)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	113.973	113.973
SGEL/PJ-P	20-01-E	PARC DE BELLVER	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	1.101.978	1.101.978
SGEL/PJ-P	22-01-E	ESPAI LLIURE LA TEULERA	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	258.697	258.697
SGEL/PJ-P	25-01-E	SA FEIXINA	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	17.008	17.008
SGEL/PJ-P	26-01-E	ESPAI LLIURE EL JONQUET (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	1.287	1.287
SGEL/PJ-P	26-02-E	ESPLANADA DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	1.683	1.683
SGEL/PJ-P	47-01-E	SA FALCA VERDA (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	165.512	165.512
SGEL/PJ-P	49-01-E	SON FORTESA SUD (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	8.270	0
SGEL/PJ-P	54-01-E	PARC ESTACIONS	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	46.650	46.650
SGEL/PJ-P	54-02-E	PLAZA ESPAÑA	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	8.334	0
SGEL/PJ-P	69-01-E	SES HORTS NORD	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	26.965	26.965
SGEL/PJ-P	72-01-E	PARC WIFI LLEVANT	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	25.731	25.731
SGEL/PJ-P	72-02-E	PARC KREKOVIC	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	41.792	41.792

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEL/PJ-P	72-03-E	PARC NOU LLEVANT (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	758	0
SGEL/PJ-P	72-04-E	PARC NOU LLEVANT (B)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	11.136	0
SGEL/PJ-P	72-05-E	PARC NOU LLEVANT (C)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	11.057	0
SGEL/PJ-P	72-06-E	PARC NOU LLEVANT	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	11.366	0
SGEL/PJ-P	76-05-E	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR SUD	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	45.394	0
SGEL/PJ-P	76-06-E	PASSEIG MARITIM EL MOLINAR	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	16.967	0
SGEL/PJ-P	76-12-E	PASSEIG MARITIM EL MOLINAR	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	1.119	0
SGEL/PJ-P	77-01-E	PARC TORRE D`EN PAU	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	24.871	24.871
SGEL/PJ-P	77-02-E	PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	1.266	0
SGEL/L-P	77-04-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR AL COLL D'EN RABASSA (B)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	14.655	0
SGEL/L-P	77-05-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR AL COLL D'EN RABASSA (A)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	37.158	0
SGEL/L-P	77-06-E	PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (B)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	5.430	0
SGEL/L-P	77-07-E	PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (C)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	738	0
SGEL/L-P	77-08-E	PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (D)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	2.463	0
SGEL/PJ-P	79-04-E	CORREDOR VERD DEL MAR / FRONT MARÍTIM	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	13.173	13.173
SGEL/PJ-P	79-05-E	PASSEIG MARÍTIM CAN PASTILLA (D)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	513	0
SGEL/PJ-P	79-06-E	PARC SES FONTANELLES (A)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	150.182	150.182
SGEL/PJ-P	79-07-E	PARC DEL PAGELL	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	3.851	3.851
SGEL/PJ-P	79-10-E	PARC BOSC SES FONTANELLES	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	26.248	26.248
SGEL/L-P	79-12-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (E)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	77.295	0
SGEL/PJ-P	79-13-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (C)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	2.410	2.410
SGEL/PJ-P	79-14-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (B)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	9.035	9.035
SGEL/L-P	79-15-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (D)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	8.191	0
SGEL/L-P	79-16-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (A)	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	88.279	0
SGEL/L-P	79-21-E	PASSEIG MARITIM CAN PASTILLA (B)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	1.098	0
SGEL/L-P	79-22-E	PASSEIG MARITIM CAN PASTILLA (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	2.160	0
SGEL/L-P	79-23-E	PASSEIG MARITIM CAN PASTILLA (C)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	9.358	0
SGEL/PJ-P	79-24-E	PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (D)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	31	0
SGEL/PJ-P	81-01-E	PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	24.392	0
SGEL/L-P	81-02-E	PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (E)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	848	0
SGEL/PJ-P	81-03-E	PARC BOSC DE LA PLATJA DE PALMA	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	9.540	9.540
SGEL/PJ-P	81-04-E	PARC LES MARAVELLES	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	8.194	8.194
SGEL/PJ-P	81-05-E	PARC DE GOSSOS (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	17.935	17.935
SGEL/L-P	81-06-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A LA PLATJA DE PALMA	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	75.646	0
SGEL/L-P	81-08-E	PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (B)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	6.472	0
SGEL/PJ-P	81-09-E	PARC BOSC DE LA RIBERA	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	79.439	79.439
SGEL/PJ-P	81-10-E	PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (C)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	272	0
SGEL/PJ-P	82-02-E	PASSEIG MARITIM EL ARENAL (A)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	15.511	0
SGEL/PJ-P	82-03-E	PARC ARENAL I	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	4.505	4.505

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEL/PJ-P	82-04-E	PARC ARENAL II	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	9.711	9.711
SGEL/PJ-P	82-05-E	PARC LLÄUT	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	10.848	10.848
SGEL/L-P	82-06-E	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A L'ARENAL	Sòl Rústic	Obtingut	Executat	47.123	0
SGEL/L-P	82-08-E	PASSEIG MARITIM EL ARENAL (B)	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	11.010	0
SGEL/PJ-P	88-01-E	PARC DE LA MAR	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	70.125	70.125
SGEL/PJ-P	88-03-E	PLAÇA SANTO DOMINGO DE LA CALZADA	Sòl Urbà	Obtingut	Executat	5.481	5.481
					SUPERFÍCIE TOTAL	**2.911.475**	**2.304.251**

La superfície sistemes generals proposats en la Revisió del Pla General de Palma és de 2.273.168 D'aquesta xifra, es localitzen en sòl rústic 1.486.815 m² -el 65,41% del total-, en sòl urbà 307.248 m² -el 13,52%- i en sòl urbanitzable 479.106 m², el 21,07%. Del total de la superfície de sistemes generals d'espais lliures proposats, resulten computables, a l'efecte del compliment de l'article 60.2.e) del RGLOUS i la DT 7a de la LUIB, 1.695.819 m2.

IDENTIFICACIÓ	CODI	DENOMINACIÓ	CLASIFICACIÓ	GESTIÓ	ESTAT	SUP. SISTEMA	SUP. COMPUTABLE
SGEL/PJ-P	15-01-P	ESPAI LLIURE CALA MAJOR (A)	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	34.479	34.479
SGEL/PJ-P	15-02-P	ESPAI LLIURE CALA MAJOR (B)	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	22.180	22.180
SGEL/PJ-P	15-03-P	ESPAI LLIURE PORTO PI	Sòl Urbà	No obtingut	No executat	7.000	7.000
SGEL/PJ-P	17-03-P	AMPLIACIO BOSC BELLVER (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	1.040	1.040
SGEL/PJ-P	24-01-P	SON PUIGDORFILA	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	29.668	29.668
SGEL/PJ-P	32-02-P	PARC LINEAL ENSANCHE PONIENTE (A)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	68.418	30.056
SGEL/PJ-P	32-04-P	PARC LINEAL ENSANCHE PONIENTE (B)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	10.824	0
SGEL/PJ-P	32-05-P	PARC LINEAL ENSANCHE PONIENTE (C)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	17.204	8.517
SGEL/PJ-P	32-06-P	SON XIMELIS	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	24.112	20.840
SGEL/PJ-P	32-07-P	PARC LINEAL ENSANCHE PONIENTE (D)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	9.159	0
SGEL/PJ-P	41-01-P	PARC DE CA LARDIACA	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	91.654	91.654
SGEL/PJ-P	41-03-P	PARC DE LA RIERA	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	287.483	287.483
SGEL/PJ-P	46-02-P	ESPAI LLIURE CAN DOMENGE	Sòl Urbà	No obtingut	No executat	9.987	9.987
SGEL/PJ-P	47-02-P	SA FALCA VERDA (B)	Sòl Urbà	No obtingut	No executat	43.826	43.826
SGEL/PJ-P	47-03-P	PARC URBA CANODROM BALEAR	Sòl Urbà	No obtingut	No executat	46.686	46.686
SGEL/PJ-P	49-02-P	SON FORTESA SUD (B)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	584	0
SGEL/PJ-P	52-01-P	SON FUSTER NORD (A)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	58.307	58.307
SGEL/PJ-P	52-02-P	SON FUSTER SUD (A)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	2.963	2.963
SGEL/PJ-P	52-03-P	SON FUSTER NORD (B)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	25.517	25.517
SGEL/PJ-P	52-04-P	SON CASTELLO	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	20.278	20.278
SGEL/PJ-P	52-05-P	SON FUSTER SUD (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	18.476	18.476
SGEL/PJ-P	52-06-P	SON FUSTER SUD (C)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	112.773	112.773
SGEL/PJ-P	52-07-P	SON FUSTER SUD (D)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	14.981	0
SGEL/PJ-P	52-08-P	PARC TORRENT DE NA BARBARA	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	114.278	54.726
SGEL/PJ-P	52-09-P	SON FUSTERER	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	17.724	17.724
SGEL/PJ-P	52-10-P	SON FUSTERER	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	1.996	1.996
SGEL/PJ-P	53-01-P	SON NICOLAU	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	37.535	24.746
SGEL/PJ-P	53-03-P	PARC SA BOMBA	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	6.479	0
SGEL/PJ-P	58-01-P	PARC TORRENT GROS SON CLADERA NORD (A)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	7.889	0
SGEL/PJ-P	58-02-P	PARC TORRENT GROS SON CLADERA NORD (B)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	8.903	0
SGEL/PJ-P	58-03-P	PARC TORRENT GROS SON CLADERA SUD (A)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	6.294	0
SGEL/PJ-P	58-04-P	SON FORTESA NORD (A)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	31.504	0
SGEL/PJ-P	58-05-P	SON FORTESA NORD (B)	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	11.989	0
SGEL/PJ-P	58-06-P	PARC TORRENT GROS SON CLADERA SUD (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	22.830	0
SGEL/PJ-P	58-07-P	PARC TORRENT GROS ANÈS DE PROGRAMA (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	1.126	0
SGEL/PJ-P	58-08-P	PARC TORRENT GROS SON CLADERA NORD (C)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	21.188	0
SGEL/PJ-P	58-09-P	PARC TORRENT GROS ANÈS DE	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	42.191	0

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

		PROGRAMA (A)					
SGEL/PJ-P	59-01-P	PARC TORRENT GROS SON AMETLER (A)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	35.729	0
SGEL/PJ-P	59-02-P	PARC TORRENT GROS EL VIVERO	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	8.707	0
SGEL/PJ-P	59-03-P	PARC TORRENT GROS SON AMETLER (B)	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	6.576	2.926
SGEL/PJ-P	69-02-P	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (A)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	115.284	59.324
SGEL/PJ-P	69-04-P	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	19.904	0
SGEL/PJ-P	69-05-P	PARC SON GUELLS	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	67.191	67.191
SGEL/PJ-P	69-11-P	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (D)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	55.222	41.047
SGEL/PJ-P	71-01-P	FAÇANA MARÍTIMA	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	22.157	0
SGEL/PJ-P	74-01-P	TORRENT GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	8.072	0
SGEL/PJ-P	76-01-P	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (A)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	27.949	27.949
SGEL/PJ-P	76-02-P	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	31.403	31.403
SGEL/PJ-P	76-03-P	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (C)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	61.192	61.192
SGEL/PJ-P	76-04-P	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (D)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	3.781	3.781
SGEL/PJ-P	76-07-P	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (E)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	876	876
SGEL/PJ-P	76-08-P	PARC RONDA DEL MOLINAR (C)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	4.954	4.954
SGEL/PJ-P	76-09-P	PARC RONDA DEL MOLINAR (A)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	9.761	9.761
SGEL/PJ-P	76-10-P	PARC RONDA DEL MOLINAR (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	3.319	3.319
SGEL/PJ-P	76-13-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	10.776	0
SGEL/PJ-P	76-14-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	7.144	7.144
SGEL/PJ-P	76-15-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR(C)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	6.197	6.197
SGEL/PJ-P	77-03-P	ZONA D`ESPLAI EL COLL D`EN RABASSA	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	8.396	8.396
SGEL/PJ-P	77-09-P	PARC RONDA COLL D'EN RABASSA	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	4.256	1.966
SGEL/PJ-P	79-01-P	ES CARNATGE (A)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	74.312	74.312
SGEL/PJ-P	79-02-P	ES CARNATGE (F)	Sòl Rústic	Obtingut	No executat	117.387	117.387
SGEL/PJ-P	79-03-P	ES CARNATGE (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	13.084	13.084
SGEL/PJ-P	79-08-P	ES CARNATGE (C)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	4.520	4.520
SGEL/PJ-P	79-09-P	PARC SES FONTANELLES (B)	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	22.249	22.249
SGEL/PJ-P	79-11-P	ESPAI LLIURE TORREREDONA	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	12.177	12.177
SGEL/PJ-P	79-17-P	ES CARNATGE (F)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	5.404	5.404
SGEL/PJ-P	79-18-P	ES CARNATGE (D)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	8.373	8.373
SGEL/PJ-P	79-25-P	PARC SES FONTANELLES (C)	Sòl Urbà	No obtingut	No executat	25.098	0
SGEL/PJ-P	81-07-P	PARC DE GOSSOS (B)	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	2.001	2.001
SGEL/PJ-P	82-01-P	PARC TORRENT DES JUEUS (A)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	35.805	35.805
SGEL/PJ-P	82-07-P	PARC VISTA ALEGRE	Sòl Urbanitzable	No obtingut	No executat	25.220	25.220
SGEL/PJ-P	82-09-P	PARC TORRENT DES JUEUS (B)	Sòl Urbà	No obtingut	No executat	4.161	0
SGEL/PJ-P	82-10-P	LA PORCINCULA	Sòl Urbà	Obtingut	No executat	40.263	40.263
SGEL/PJ-P	83-01-P	ES PILARI (A)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	8.852	8.852
SGEL/PJ-P	83-02-P	ES PILARI (B)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	5.061	0
SGEL/PJ-P	83-03-P	ES PILARI (C)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	9.801	0
SGEL/PJ-P	84-01-P	TORRENT GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (A)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	15.082	15.082
SGEL/PJ-P	84-03-P	TORRENT GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (C)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	29.585	0
SGEL/PJ-P	84-04-P	TORRENT GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (D)	Sòl Rústic	No obtingut	No executat	6.459	0
					SUPERFÍCIE TOTAL	**2.273.168**	**1.693.073**

Amb aquesta proposta, el Nou Pla General de Palma busca conformar una xarxa de parcs públics lineals formant part dels Corredors Ecològics configuratius de la Infraestructura Verda. Aquesta xarxa es prolonga cap al hinterland territorial a través dels sòls localitzats en la servitud de pas del sistema de torrents, la xarxa de camins rurals o les rutes del sistema hidràulic de Palma, possibilitant la creació d'un conjunt de sendes que garanteixen la connectivitat amb la ciutat a través dels principals connectors urbans de la trama urbana. El sistema proposat resulta coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a la qual serveix, en compliment de l'article 69.3 del RGLOUS.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

La superfície del Sistema General d' Espais lliures previst en el Nou Pla General de Palma compleix amb els requeriments quantitatius establerts en la LUIB i el RGLOUS. La superfície computable a l'efecte de verificació del compliment de l'estàndard legal és de 3.997.324 m². En la taula adjunta s'exposen les superfícies totals i computables dels sistemes generals d' espais lliures existents i proposats:

SS.GG.EL	SUP. TOTAL	SUPERFICIE COMPUTABLE
EXISTENTS	2.911.475	2.304.251
PROPOSATS	2.273.168	1.693.073
TOTAL	5.184.643	3.997.324

A continuació, amb la finalitat de verificar el compliment de l'estàndard legal aplicable a la superfície del sistema general d'espais lliures i, d'acord amb el regulat en la legislació aplicable, s'exposa la població a la qual referir el càlcul a realitzar:

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2038	510.026
PLACES EN ESTABLIMENTS TUR	52.850
PLACES D'ESTADES TURÍSTIQUES ETH	4705
HABITANTS EQUIVALENTS	567.581

"L'estàndard que s'aconsegueix en el Nou Pla General de Palma per al Sistema General d'Espais Lliures és de 7,04 m²/habitant (si s'aplica a 510.026 habitants a data 2038 i s'incrementa amb l'oferta de 57.555 places turístiques i ETH), un 40% superior al mínim legal de 5 m²/habitant requerit per la LUIB."

5) Queda substituït el contingut del segon paràgraf del punt 4 de l'apartat "C. EL SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS" (pàg. 155) per el següent:

"La superfície total del sistema general d'equipaments comunitaris (existents més proposats) contemplat en el Nou Pla General és de 3.034.918 m2, del quals 2.607.231 m2 es correspon amb equipaments existents. D'aquesta xifra 1.898.866 m2 es localitzen en sòl urbà i 708.365 m2 en sòl rústic"

6) En els quadres de sistemes generals d'equipament de les pàgines 155, 158, 159 i 160, el contingut de les columnes de GESTIÓ I ESTAT ha d'estar en català.

7) A la imatge del plànol on es representen els sistemes generals d'equipaments (pàg. 156 i 157) es modificarà la delimitació de Son Espases diferenciant la part existent de l'ampliació. Aquesta modificació també afecta al llistat dels sistemes generals relacionats (pàg. 157).

8) A la imatge del plànol on es representen els sistemes generals d'equipaments (pàg. 156 i 157) es substitueixen els codis corresponents a l'ús Multifuncional (MC), passant de SGEC/MC a SGEC/MF.

9) En el quadre dels sistemes generals d'equipaments (pàg. 158) s'inclouen els següents sistemes generals:

SGEC/DP-P	28-03-E	AMPLIACIÓ PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS	Sòl Urbà	Existent	Computable	Obtingut	Executat	17.318
SGEC/SA-P	41-09-E	SON ESPASES	Sòl Rústic	Existent	Computable	Obtingut	Executat	248.369

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

10) Queda substituït el primer paràgraf de la pàgina 159 per el següent:

"La superfície de sistemes generals d'equipaments comunitaris proposats en la Revisió del Pla General de Palmaés de 427.687 m2.2 D'aquesta xifra, es localitzen en sòl rústic 212.171 m2 -el 49,61 % del total-, en sòl urbà 144.625 m2 -el 33,82 %- i en sòl urbanitzable 70.891 m2 -el 16,57 %-.

11) Queda substituït el tercer paràgraf de la pàgina 159 per el següent:

"En aquesta fase final de redacció, es reconeix que en els terrenys de Son Espases es diferencien dos àmbits: un coincident amb la parcel·la de titularitat pública que ocupa l'hospital en funcionament i l'altre encara de titularitat privada que s'haurà d'obtenir per a l'ampliació d'aquest, SGEC/SA-P 41-09-E i SGEC/SA-P 41-10-P, respectivament."

12) S'afegeixen els següents paràgrafs després del tercer paràgraf de la pàgina 159 i abans de la taula que conté la relació dels sistemes generals d'equipaments, amb la següent redacció:

"En aquest Pla General s'ha considerat que els sistemes generals d'equipaments de titularitat privada, reconeguts en el planejament anterior no formen part de l'estructura general del territori i per tant no s'integren en la xarxa de sistemes generals. No obstant això, la norma 4.3.14 reconeix la Seu i els equipaments comercials d'abast territorial com a elements integrants en la estructura general i orgànica.

La resta d'aquells sistemes situats en sòl urbà que mantenen la qualificació d'equipaments passen a formar part de la xarxa local dotacional; per als situats en sòl rústic s'estableix una regulació especial d'equipaments privats existents en sòl rústic comú (Norma 7.4.6)."

13) Es modifica el quadre de sistemes generals d'equipaments comunitaris proposats (pàg. 158) incloent el SGEC/DE-P 28-04-P i substituint el SGEC/SA-P 41-09-P amb les següents dades :

SGEC/DP-P	28-04-P	PISTES ESPORTIVES	Sòl Urbà	Proposat	Computable	Obtingut	No Executat	18.814
SGEC/SA-P	41-10-E	SON ESPASES	Sòl Rústic	Proposat	Computable	No Obtingut	No Executat	130.561

14) De l'apartat 3.3.3., punt 1.5.7., s'eliminen els subapartats "Programació d'unitats prioritàries a desenvolupar pel Pla General segons els diferents quadriennis" (pàg. 210-212) i "Alternatives per a ampliar la capacitat de dessalació" (pàg. 217-218).

15) Es modifica **el** títol de l'apartat 1.7.4. (pàg. 224):

On diu:

"1.7.4. Renovació dels principals connectors de Palma"

Ha de dir:

"1.7.4. Renovació dels principals connectors de Palma i compleció dels trams urbans sense sanejament"

16) S'afegeix un darrer paràgraf de l'apartat 1.7.4. amb el següent contingut:

"El planejament municipal promourà la compleció del sanejament al viari urbà que tinguin mancança d'aquesta infraestructura bàsica del sòl urbà. Per això el POD assenyalarà als plànols d'ordenació el vials sense aquesta infraestructura mitjançant "carència d'infraestructura" o bé, si es tracta d'un àrea sense sanejament, assenyalarà una actuació de transformació urbanística amb sistema de gestió per compensació o cooperació."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

17) Queda suprimit el següent paràgraf de l'apartat 3.3.3 (pàg. 239):

MILLORA DE LES CONDICIONS EN LES DESEMBOCADURES DELS TORRENTS, PER AL SEU BON ESTAT ECOLÒGIC.

Per al bon estat ecològic dels estuaris on desemboquen els torrents de Palma a la mar, el PG proposa desenvolupar actuacions puntuals per a la restauració mediambiental i recuperació d'espais públics ocupats en les desembocadures dels torrents, especialment en els de Son Armadams, Sant Agustí, Mal Pas, Cala Major i Pelaires. Aquestes actuacions han d'incloure també la proposta per a modificació del Domini Públic Marítim-Terrestre, per a la recuperació dels espais lliures, edificacions i ocupacions, que actualment estan afectant el ben estat ecològic de les aigües de transició en les desembocadures dels torrents anteriors.

18) Al punt 4.2.2.1 (pàg. 428), es fa la següent modificació:

On diu:
A. ACTUACIONS DE RENOVACIÓ URBANA AMB ORDENACIÓ DETALLADA DIFERIDA A PLA ESPECIAL

Ha de dir:
B. ACTUACIONS DE RENOVACIÓ URBANA AMB ORDENACIÓ DETALLADA DIFERIDA A PLA ESPECIAL

19) S'afegeix, al final del punt 4.2.2.1 (pàg. 432), un apartat "C" amb el següent contingut:

"C. COMPLIMENT DE RESERVES MÍNIMES D'HABITATGE PROTEGIT DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL PLA GENERAL

El compliment de la reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública, d'acord amb l'article 37.i, LUIB, i en funció del detallat als apartats A i B anteriors, es justifica amb el següent quadre resum:

PERCENTATGE D'EDIFICABILIDAD HP RESPECTE A L'EDIFICABILITAT RESIDENCIAL GLOBAL

ARU i ARI	edificabilidad residencial	edificabilidad HP mínima
ARI/10-01 Es temple	780	780
ARU/14-03 CLH	20.065	10.033
ARU/45-01 Son Busquets	83.366	83.366
ARI/46-01 Camp redo	24.789	24.789
ARU/46-02 Can Domengue	19.200	19.200
ARI/59-01 Son Ametler	18.000	0
ARI/63-01 Aragó	26.900	8.071
ARI/69-04 Via de cintura	61.950	33.033
ARI/79-03 Ses Fontanelles	45.659	0
ARI/84-04 Son Prunes	17.500	0
total	**318.209**	**179.272**
	percentatge global	**56,34**

"

20) S'afegeix un paràgraf introductori, que precedirà al punt "A" de l'apartat 4.4.1 (pàg. 446) amb el següent contingut:

"En l'elaboració de l'anàlisi de les dotacions existents i proposades en el planejament municipal que segueix, s'han pres com a dades de partida les propostes del present document diferenciat de Pla General, així com les dades contingudes al Pla d'Ordenació Detallada aprovat inicialment per acord de Ple de 28 d'octubre de 2021, sense perjudici que en el procés de tramitació del POD, aquestes dades puguin ser modificats o reajustades en la seva aprovació definitiva."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

21) S'afegeix al final del capítol 4 (pàg. 500) un nou apartat relatiu a l'estratègia del Pla general davant el renou amb el següent contingut:

"4.5. L'ESTRATÈGIA DEL PLA GENERAL ENFRONT AL RENOU.

El renou és una de les principals causes de preocupació ciutadana, ja que incideix en la qualitat de vida de les persones i, a més, pot provocar efectes nocius en la salut i en el comportament tant individual com social. Així consta en el preàmbul de l'ordenança municipal reguladora del renou i les vibracions de 2013 i per tant constitueix un aspecte en el qual s'ha de centrar el Pla per aconseguir la seva mitigació.

En compliment de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, i de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, a principis de 2008 l'Ajuntament va aprovar el Mapa estratègic de renou, revisat el 2015 (MERAP), com a pas previ per a la formulació del Pla acústic d'acció municipal, aprovat el 30 de juny de 2016.

A més, el 25 de gener de 2018 es va aprovar la zonificació acústica del terme municipal de Palma, modificada al 2020.

Els principals focus emissors són el trànsit rodat (viari i ferrocarril), el trànsit aeroportuari, portuari i per extensió, les activitats d'oci, segons s'indica en l'estudi estratègic indicat.

En primer lloc cal destacar que el renou de trànsit predomina en l'interior de la ciutat enfront de la resta de fonts de renou. La intensitat del trànsit i la seva distribució per la pràctica totalitat del nucli urbà de Palma, situen aquesta font com a predominant, pel que fa als nivells sonors existents, així com pel que fa al nombre de persones exposades al renou. S'ha constatat que durant el període nocturn el 60% de la població de Palma està exposada a nivells acústics superiors als objectius de qualitat (50 dBA) fixats per l'OMS. Resulta especialment preocupant la situació d'un 8% d'habitants, que estan exposats a nivells acústics nocturns superiors als 65 dBA. En relació amb els períodes diürns, només un 15% de la població està exposat a nivells acústics inferiors als dels objectius fixats per l'OMS (55 dBA). La població exposada a nivells superiors als 70 dBA és del 22% el matí i el 16% el capvespre.

Si la diagnosi es realitza segons els focus, s'obté:

Renou Ferroviari

El renou produït per l'activitat ferroviària a Palma és marginal, quedant limitat pràcticament a les façanes que tenen visió directa de la infraestructura ferroviària. Això es deu, d'una banda, al fet que les principals línies de transport públic discorren soterrades en gran part del seu recorregut al llarg del centre urbà. Per una altra part, l'ús de material mòbil elèctric i renovat provoca que els nivells sonors generats siguin relativament baixos.

Pel que fa a la població exposada, els càlculs efectuats indiquen que aquesta font de renou només produeix afecció en els períodes dia i vespre, havent-hi edificis l'afecció dels quals, en termes de Lden, està en el rang comprès entre 55 i 60 dBA. El nombre total de residents d'aquests edificis se situa aproximadament en les 4 centenes.

La Xarxa Viària

El trànsit rodat és responsable dels nivells d'emissió acústica més elevats a la Ciutat. L'anàlisi de l'estudi reflecteix de manera clara la relació existent entre les principals infraestructures del trànsit i els nivells sonors. Els nivells sonors més elevats es produeixen en les àrees afectades per la Via Cintura (Ma-20), l'Autopista Palma-Sa Pobla (Ma-13), l'Autopista de Ponent (Ma-1) i l'Autopista de Llevant (Ma.-19). La gran capacitat d'aquestes vies, juntament amb la major velocitat dels vehicles que circulen per elles, originen nivells sonors per sobre dels 75 dBA en el període diürn (Ld), que a més, s'estén en una franja de terreny àmplia en paral·lel a elles.

Per una altra part, la carretera Ma-15, tram Palma-Manacor, suposa un altre element que incideix sobre la qualitat acústica del municipi de Palma. Aquesta via suporta un trànsit superior a tres milions de vehicles a l'any i afecta als municipis de Palma, Algaida, Montuïri, Sant Joan, Vilafranca de Bonany, Petra i Manacor. El Pla per tant, ha de tenir-lo en consideració, com un problema vigent, per a la seva proposta d'ordenació i mesures de minimització dels seus efectes, segons es desprèn de l'estudi "Mapa Estratègic de Renou (MER), TERCERA FASE de la Unitat de Mapa Estratègic (UME) Ma-15 Palma-Manacor"; l'estudi correspon amb la situació de l'any 2016 i es disposen pantalles acústiques en l'àmbit de Sa Casa Blanca i bermes de terra en altres punts on es troben usos residencials.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

La Població exposada

El nombre de persones exposada al renou es pot considerar elevat, ja que, el 60% de la població que s'inclou en l'àmbit d'estudi (413.350 habitants) està exposada, en els seus habitatges a nivells superiors als 55 dBA durant el període nocturn (Ln), i més de la meitat d'aquestes persones resideixen en habitatges exposats a nivells superiors als 60 dBA, per a aquest mateix període.

Pel que fa als períodes de dia (Ld) i vespre(Li), aproximadament la meitat dels habitants inclosos en l'àmbit d'estudi resideixen en habitatges exposats a nivells superiors a 65 dBA.

Una de les causes fonamentals es deu a la morfologia urbana de Palma. La major part de la població es troba concentrada a l'interior de la Via Cintura i en general, en aquesta zona, la concentració d'edificis és més elevada, i els edificis a banda i banda de les calçades estan situats molt pròxims a aquesta, amb molt poques zones obertes. Això provoca que els nivells produïts pel trànsit no s'atenuïn abans d'incidir en els edificis. A més, donada la distribució del trànsit en aquesta zona, l'efecte pantalla que produeix la primera línia d'edificis, queda parcialment emmascarat pels nivells sonors emesos als carrers laterals o posteriors, que també assumeixen una intensitat de trànsit important.

En les zones en les quals la densitat d'edificacions és menor, especialment fora de la Via de Cintura, el trànsit queda més concentrat en vies principals, i per aquest motiu, només els edificis situats en primera línia es veuen exposats a nivells sonors importants, reduint-se el nivell sonor incident en la resta d'edificis.

Sobre la via Ma-15 Palma-Manacor, malgrat comptar amb pantalles acústiques, continua havent-hi part de població exposada i habitatges (en centenes) en la petjada Lden, segons s'indica en les següents dades:

POBLACIÓN EXPUESTA (en centenas) A DIFERENTES VALORES DE Lden (dBA)			VIVIENDAS EXPUESTAS (en centenas) A DIFERENTES VALORES DE Lden (dBA)		
≥ 55 dBA	≥ 65 dBA	≥ 75 dBA	≥ 55 dBA	≥ 65 dBA	≥ 75 dBA
33	6	<1	11	2	<1

Font: Mapa estratègic de soroll (MER), tercera fase. Ma-15 Palma-Manacor

La petjada acústica de l'Aeroport

El pla d'acció del mapa estratègic de renou de l'aeroport de Palma preveu una afecció directa sobre la població subjacent a la petjada acústica del trànsit aeroportuari. Un diagnòstic preliminar indica l'afecció de l'àmbit de Can Pastilla, Es Coll den rebassa, Sant Jordi i Sa Casa Blanca, en el qual s'excedeixen els valors de qualitat fixats pel Reial decret 1367/2007 per a àrees acústiques tipus A.

Així mateix, s'informa que una vegada analitzada l'àrea d'estudi es localitzen equipaments educatius existents pertanyents al municipi de Palma on se sobrepassen els nivells sonors de Ld > 60 dB(A), Li > 60 dB(A) o Ln > 50 dB(A): CEIP Coll d'en Rabassa, Col·legi de Sant Vicent de Paul i el CEIP Sa Casa Blanca.

Dins dels centres sanitaris on se sobrepassen aquests criteris es localitza l'Hospital Sant Joan de Deu i el consultori mèdic de Sant Jordi.

A més, existeixen dos centres religiosos en el mateix municipi, l'església de Sant Jordi i l'església de "Sant Antoni de la Platja" de Sa Casa Blanca i, un centre cultural, l'Associació de veïns Pla de Son Ferriol on s'excedeixin els criteris de qualitat fixats pel Reial decret 137/2007, de 19 d'octubre, per a àrees acústiques tipus E.

D'acord amb el diagnòstic dels resultats mostrats es detecten sectors del territori en l'entorn aeroportuari en els quals no es verifiquen els estàndards de qualitat acústica, del Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, per la qual cosa, l'aeroport va aprovar una servitud aeronàutica acústica per l'interès general de l'aeroport, que preveu superar els nivells de renou del reial decret 1367/2007, acompanyat d'un Pla d'acció per a l'insonorització dels edificis existents dins aquesta servitud acústica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Els renous ocasionats per l'activitat d'oci i restauració.

Els mapes de renous elaborats a Palma no han analitzat els problemes de renous recurrents a la ciutat de Palma, provocats per l'acumulació d'establiments públics d'oci, restauració i espectacles. El renou provocat per aquestes activitats genera conflictes veïnals acarnissats

S'han arribat a declarar zones com acústicament contaminades, per estudis detallats de certes zones arran de les queixes dels veïnats i residents, com han sigut son ara la zona de la Llotja o d'Es Jonquet.

El conflicte veïnal provocat per l'obertura de terrasses d'establiments de restauració als carrers recentment transformats en zona de vianants, com al carrer Blanquerna o Fàbrica, va generar l'aprovació d'una modificació puntual del PGOU vigent, limitant el nombre d'establiments públics a un àrea de radi de 50m.

Estratègia del nou Pla general enfront el renou.

Atès el que s'ha exposat i seguint la legislació bàsica en matèria de renous i les seves directrius cap al planejament municipal aquest Pla General pren les següents decisions en matèria de renous:

- ✓ Es pren la decisió d'estendre a tot el municipi de Palma, la normativa de control del nombre d'establiments públics, mitjançant les zones de densitat limitada a totes les zones d'ús detallat residencial.
- ✓ Es respecta la servitud acústica aeroportuària actual i la prevista d'ampliació, no disposant dins el seu àmbit nous desenvolupaments urbans residencials ni nous equipaments d'us docent, sanitari ni cultural.
- ✓ Els sectors de sòl urbanitzable i les noves actuacions de transformació urbanístiques que s'ubiquen enfront a vies de comunicació i on els MERs indiquin que el renou supera els límits establerts legalment, disposaran mesures per la reducció del renou, situant les previsions de planejament per al desenvolupament els usos comercials, esportius i administratius enfront el renou i disposant de pantalles acústiques quan sigui necessari, que haurà d'assumir el promotor privat, per aconseguir els nivells fitxats a la zonificació acústica.
- ✓ Atès la llei de renou (article 5 del reial decret 1367/2007), el planejament municipal ha d'incorporar una nova zonificació acústica utilitzant de base la zonificació municipal aprovada on es zonifiquen els nous sòls urbanitzables i les àrees de desenvolupament urbà noves (ARUs), tenint en compte els usos predominants al territori."

22) S'afegeixen els paràgrafs següents al final de l'apartat 5.3.3, subapartat SUB 58-02 SON CLADERA SUD (pàg. 536):

"Per altra banda, la proximitat al transport públic d'alta capacitat existent de la línea ferroviària de Palma a Manacor, amb un baixador pròxim, fa que aquest sector sigui òptim per promoure una mobilitat sostenible, possibilitant els desplaçaments dels nous residents i usuaris de l'urbanitzable proposat amb transport públic e incorporant viatgers a aquesta línea ferroviària

Per últim, al igual que per als sectors de Son Cladera Nord i Son Ametler, s'assenyala aquí també l'objectiu d'implantar noves connexions entre Palma i Marratxí, a fi que entre aquests municipis que tradicionalment s'han donat l'esquena es pugui tornar cosir el territori."

23) Queda suprimit a l'apartat 7.3 "ELS OBJECTIUS DEL NOU PLA GENERAL EN SÒL RÚSTIC" (pàg. 564) el següent paràgraf:.

"Com després s'explica aquest Pla General no diferència en les àrees de transició les dues subcategories que va establir el PTIM 2011 (ATC, de creixement i AT H, d'harmonització); sinó que unifica les àrees de transició, si bé amb un objectiu més propi d'harmonització".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

24) Queda substituït el gràfic de les classificacions del sòl rústic (pàg. 566-567) per la imatge del plànol "O.03.1 Sòl Rústic. Categories", una vegada corregides les prescripcions relatives a aquest plànol.

25) Es substitueix l'apartat 1.6.5. "Àrea de prevenció de risc de contaminació d'aqüífers (APR-CA)" (pàg. 584) amb el següent contingut:

"**1.6.5. Identificació i preservació de 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:

• El sistema de tractament de les aigües residuals haurà de complir amb el que s'estableix en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

• 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."

26) Queden suprimits els següent paràgrafs del punt 2.2 de l'apartat 7.4 (pàg. 588):

"El planejament general en el seu procés de revisió no està obligat a haver de recollir i assumir la delimitació precisa de les dues subcategories que diferencia el PTIM vigent en els següents casos:

a) En primer lloc, quan la informació ambiental i l'anàlisi territorial han posat en evidència que alguns terrenys de la zona de ATC del PTIM són inadequats per al desenvolupament urbà i mereixen ser protegits (com és el cas de Puigdorfila Vell).

b) En segon lloc, és evident que els àmbits de la ATC del PTIM que s'han assumits com a sòls urbanitzables per un procés de revisió, deixen de tenir la classificació de sòl rústic.

En conseqüència, el nou Pla General identifica com a Àrea de Transició tant els àmbits d'harmonització (AT-H) del PTIM com els àmbits de les àrees de creixement (AT-C) del PTIM (segons II Modificació) que no es proposen com a sòl urbanitzable (és a dir, que no s'incorporen en la proposta de creixement d'aquest Pla General)."

27) Al punt 2.2 de l'apartat 7.4 (pàg. 588) es fan les següents modificacions:

On diu:

"No obstant això, quan les AT-H o les AT-C del PTIM compten amb valors mereixedors de protecció, per aquest Pla, s'adscriuen a alguna categoria de sòl rústic en règim d'especial protecció, sense perjudici que a nivell de PTIM conservin paral·lelament la categorització de AT (amb la subcategoria corresponent)"

Ha de dir:

"No obstant això, quan les AT-H o AT-C del PTIM compten amb valors mereixedors de protecció, segons les determinacions d'aquest Pla, s'adscriuen a una categoria de sòl rústic de major protecció (AIN, ZIP) generada a l'efecte pel propi Pla, sense perjudici que a nivell del PTIM conservin paral·lelament la categorització de AT (amb la subcategoria corresponent)".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

28) Es modifica la delimitació del NR/86-02 Son Gual I representada en el gràfic "Els nuclis rurals" (pàg. 596-597) per ajustar-se a la delimitació resultant de la Modificació del PGOU 1998 amb núm. d'exp. PA/2019-0004 (aprovació definitiva per Acord del Ple de l'Ajuntament de Palma de data 24/11/2022; BOIB núm. 14/01/2023), segons la següent imatge:

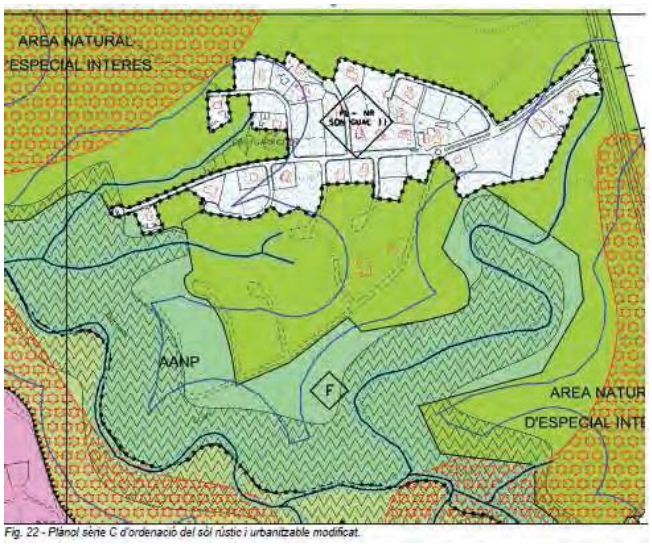


Fig. 22 - Plànol sèrie C d'ordenació del sòl rústic i urbanitzable modificat.

29) S'inclou un nou punt a l'apartat "7.6. L'ORDENACIÓ DEL PARC AGRARI" (pàg. 605) dins de l'enumeració de les febleses del sector agrari:

> • Molts dels elements del patrimoni existents han estat o bé objecte de canvi d´ús, cap a usos poc respectuosos amb les preexistències; estan en risc de desaparició o han desaparegut degut a l'abandonament d'aquestes estructures agràries, i cessament de les funcions que en la majoria de casos ha duit a l'abandonament dels béns materials que s'utilitzaven. Les tasques de manteniment d'aquests elements seran molt quantioses, i aquest ha de ser un dels objectius dels futurs plans especials: La selecció dels elements a mantenir, i fins a quin punt, i si ha d'existir o no canvi de funcions. I això no es pot fer sinó és amb el coneixement i valoració de les preexistències.

30) A l'apartat "7.6. L'ORDENACIÓ DEL PARC AGRARI" (pàg. 606), dins de l'enumeració de fortaleses es farà la següent modificació:

> On diu:
>
> "rutes pedra en sec"
>
> Ha de dir:
>
> "xarxa de camins de pedra en sec o camins limitats per murs de pedra".

31) A l'apartat "7.6. L'ORDENACIÓ DEL PARC AGRARI" (pàg. 608), dins de l'enumeració de les finalitats del Pla Especial, s'inclourà el següent punt:

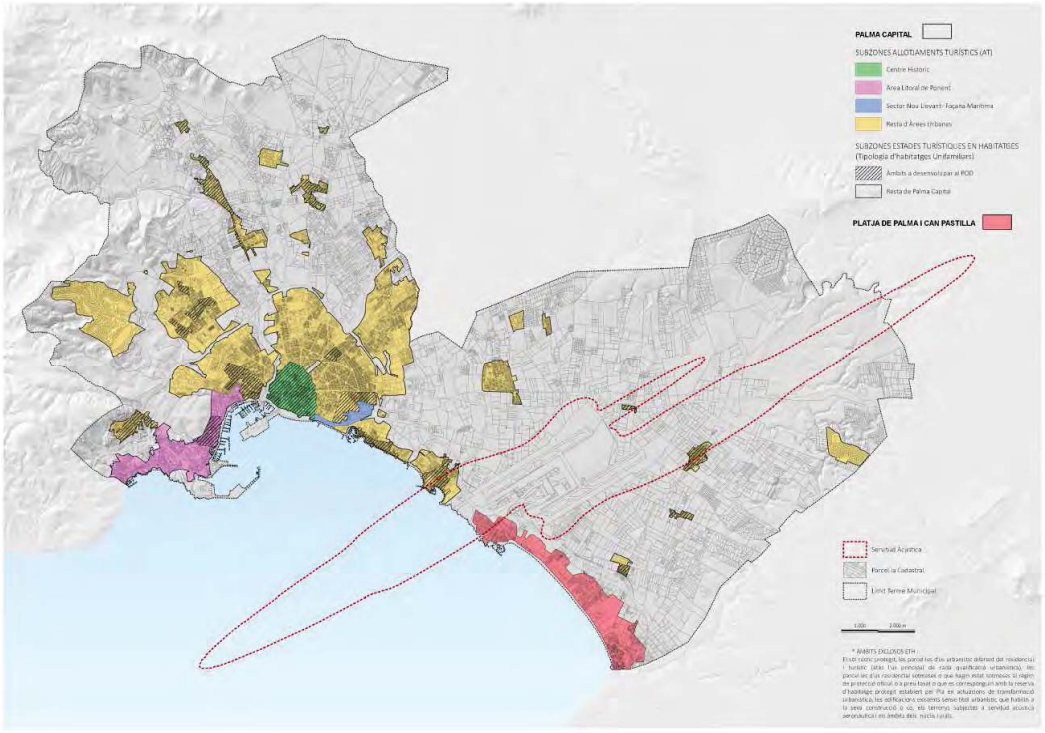
> "4. El reconeixement, la protecció i el foment de tot el patrimoni històric existent en aquests dos àmbits. Els dos àmbits definits com a parcs agraris, són també alhora paisatges culturals, i per tant, qualsevol intervenció agrària ha de conviure amb la preservació dels béns amb valors existents i la preservació de les visuals del conjunt."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

32) Es substitueix el gràfic de "Delimitació de zones turístiques" de l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC" (pàg. 632-633) per la imatge del plànol "O.18 PECMA i PIAT", una vegada corregides les prescripcions relatives a aquest segons la següent imatge:.



33) A l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC", dins del punt A. "Zona (residencial) Palma Capital" (pàg. 635), es fan les següents modificacions:

On diu:

"L'àmbit de la zona Palma Capital es correspon amb els àmbits de sòl urbà i urbanitzable que estableix el Pla General, exclosa la zona turística de Platja de Palma".

Ha de dir:

"L'àmbit de la zona Palma Capital es correspon amb els àmbits de sòl urbà i urbanitzable d'ús residencial majoritari residencial o turístic que estableix el Pla General, exclosa la zona turística de Platja de Palma".

On diu:

"Per una correcta ordenació, l'actual àmbit de la Zona de Palma Capital que se de 3.901,67 hectàrees ha de ser incrementat con la suma de la superfície del conjunt de sectors de sòl urbanitzable proposats en aquest Pla General [...]"

Ha de dir:

"L'actual àmbit de la Zona de Palma Capital que és de 3341,19 hectàrees ha de ser incrementat amb la suma de la superfície del conjunt de sectors de sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial o turístic proposats en aquest Pla General [...]".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

34) A l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC", dins del punt A. "Zona (residencial) Palma Capital" (pàg. 635-636), queda suprimit el següent paràgraf:

> "Aquest petit ajust de la delimitació de la Zona de Palma Capital (aproximadament un 5%) és necessari, perquè en un altre cas, les zones de sòl urbanitzable es quedarien formalment amb una regulació, a efectes turístics, com si fossin àmbits de Sòl Rústic, la cual cosa suposa una regulació inadequada perquè l'àmbit del Sòl Rústic, a efectes turístics, no compta amb paràmetre de densitat turística. I a més, l'article 13 del PIAT regula el sòl rústic com els àmbits sostrets al desenvolupament urbà; per tant, el sòl urbanitzable no pot integrar-se en l'àmbit del sòl rústic a efectes turístics (lògicament). Per això, es fa una interpretació sistemàtica i finalista de l'article 11 i 13 del PIAT integrant en la Zona turística de Palma Capital els sòls urbanitzables (fora de l'àmbit de Zona Turística Madura 7.2) susceptibles d'albergar usos turístics.

35) A l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC", dins del punt A "Zona (residencial) Palma Capital" (pàg. 637), es fan les següents modificacions:

On diu:

"Centre Històric, incloent El Jonquet."

Ha de dir:

"Centre Històric."

36) A l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC", dins del punt A.4 "Resta d'àrees urbanes" (pàg. 640), es fan les següents modificacions:

On diu:

"No obstant això, la superfície de la Subzona Resta Palma Capital és necessari incrementar-la amb el conjunt de sectors de sòl urbanitzable proposats (excepte quan es localitzen en l'àmbit de la Zona Turística de Platja de Palma i Can Pastilla (7.2) delimitada a l'Annex I del PIAT."

Ha de dir:

"No obstant això, la superfície de la Subzona Resta Palma Capital és necessari incrementar-la amb el conjunt de sectors de sòl urbanitzable amb ús majoritari residencial o turístic proposats (excepte quan es localitzen en l'àmbit de la Zona Turística de Platja de Palma i Can Pastilla (7.2) delimitada a l'Annex I del PIAT".

37) A l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC", dins del punt B "Zona turística de Platja de Palma i Can Pastilla" (pàg. 641), es fan les següents modificacions:

On diu:

"S'assumeix l'àmbit 7.2. de la Zona Turística Madura de Platja de Palma i Can Pastilla (de Palma) que delimita el PIAT. Aquest àmbit, en gran manera ve a coincidir amb la delimitació del sòl urbà i de sòl urbanitzable que establia el PRI Platja de Palma que era el planejament vigent al moment d'aprovació del PIAT. La Zona Turística Madura 7.2. de Platja de Palma i Can Pastilla (de Palma) té una superfície de 412,86 hectàrees, segons el mesurament realitzat"

Ha de dir:

"S'assumeix l'àmbit 7.2. de la Zona Turística Madura de Platja de Palma i Can Pastilla (de Palma) que delimita el PIAT, ajustat a la classificació de sòl urbà i urbanitzable que realitza el planejament general. Aquest àmbit té una superfície de 380,04 hectàrees, segons el mesurament realitzat".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

38) Es modifiquen les següents dades que apareixen a l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC" (pàg. 631-649):

On diu:	Ha de dir:	On diu:	Ha de dir:
4.128,51 ha	3.090,58 ha	1,40 pl/ha	1,52 pl/ha
3901,67 ha	2.932,29 ha	90,47 pl/ha	98,29 pl/ha
226,84 ha	158,29 ha	88,32 pl/ha	95,95 pl/ha
412,86 ha	380,04 ha	89,72 pl/ha	97,47 pl/ha
3,66 pl/ha	4,87 pl/ha	25,18 pl/ha	26,97 pl/ha
4,02 pl/ha	5,37 pl/ha	20,99 pl/ha	27,83 pl/ha
3,94 pl/ha	5,27 pl/ha	6,93 pl/ha	14,38 pl/ha
0,62 pl/ha	0,82 pl/ha	0,64 pl/ha	0,87 pl/ha
4,56 pl/ha	6,09 pl/ha	31.213	23.458
89,08 pl/ha	96,77 pl/ha	14.608	6.853

39) Queden substituïts els quadres de la Subzona Centre Històric (pàg. 638), Subzona Litoral de Ponent (pàg. 638), Subzona Polígon de Llevant (pàg. 639), Subzona resta sòl urbà (pàg. 639) que apareixen a l'apartat 8.4.2. "PRINCIPIS I CRITERIS DEL PLA GENERAL EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC", per els següents:

A1. Subzona Centre Històric

Zona	Nom	Places en establiments	Hectàrees	Densitat (pl/ha)
1	PUIG DE SANT PERE	20	2,24	8,93
2	JAUME III	637	9,41	67,69
3	LA LLOTJA - BORN	743	11,06	67,18
4	SANT JAUME	305	13,72	22,23
5	SANT NICOLAU	97	8,40	11,55
6	CORT	294	6,97	42,18
7	LA SEU	82	9,14	8,97
8	MONTISION	96	7,49	12,82
z9	SA CALATRAVA	278	9,99	27,83
10	EL SINDICAT	395	19,98	19,77
11	EL MERCAT	245	13,41	18,27
12	LA MISSIÓ	153	7,78	19,67
13	PLAÇA DELS PATINS	333	16,80	19,82
	TOTAL	3.678	136,39	26,97

A2. Subzona Litoral de Ponent

Zona	Nom	Places en establiments	Hectàrees	Densitat (pl/ha)
14	SANT AGUSTÍ	1.321	55,93	23,62
15	CALA MAJOR	1.147	51,14	22,43
16	PORTOPI	876	22,54	38,86
17	LA BONANOVA	478	68,92	6,94
19	EL TERRENO	603	35,83	16,83
21	SON ARMADANS	3.337	44,50	74,99
	TOTAL	7.762	278,86	27,83

A3. Subzona Nou Llevant – Façana Marítima

Zona	Nom	Places en establiments	Hectàrees	Densitat (pl/ha)
71	FONERS	0	8,41	0,00
72	POLIGON DE LLEVANT	562	30,07	18,69
73	LA SOLEDAT SUD	0	0,61	0,00
	TOTAL	562	39,09	14,38

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

A4. Subzona Resta d'Àrees Urbanes

Zona	Nom	Places en establiments	Hectàrees	Densitat (pl/ha)
18	GENOVA	0	46,97	0,00
22	SA TEULERA	0	56,70	0,00
23	SON ESPANYOLET	0	42,62	0,00
24	SON DURETA	0	55,12	0,00
25	SANTA CATALINA	15	30,99	0,48
26	ES JONQUET	30	5,26	5,70
27	SON PERETO	0	12,16	0,00
28	SON FLOR	0	17,96	0,00
29	SON SERRA-LA VILETA	0	64,46	0,00
30	SON ROCA	0	41,03	0,00
31	SON XIMELIS	0	4,68	0,00
32	SON ANGLADA	0	79,85	0,00
33	SON RAPINYA	0	72,29	0,00
34	LOS ALMENDROS	0	15,38	0,00
35	SON XIGALA	0	42,56	0,00
36	SON VIDA	518	281,27	1,84
37	SON COTONER	0	44,82	0,00
38	SON DAMETO	0	46,67	0,00
39	CAMP DEN SERRALTA	297	29,19	10,17
40	ES FORTI	75	23,50	3,19
41	SECAR DE LA REAL	0	61,52	0,00
42	ESTABLIMENTS	0	59,44	0,00
43	SON ESPANYOL	0	27,25	0,00
44	SON SARDINA	22	53,21	0,41
45	CAS CAPISCOL	33	53,04	0,62
46	CAMP REDO	0	62,93	0,00
47	BONS AIRES	250	48,35	5,17
48	PLAÇA DE TOROS	154	49,63	3,10
49	SON OLIVA	0	24,17	0,00
50	AMANECER	0	18,73	0,00
51	L'OLIVERA	0	36,69	0,00
52	SA INDIOTERIA (URBÀ)	0	19,24	0,00
53	SA INDIOTERIA (RURAL)	0	21,87	0,00
54	ARXIDUC	81	21,45	3,78
55	MARQUÈS DE LA FONTSANTA	0	20,59	0,00
56	SON RULLAN	0	15,41	0,00
57	MARE DE DEU DE LLUC	0	10,57	0,00
58	SON CLADERA	0	100,10	0,00
59	EL VIVERO	0	57,18	0,00
60	RAFAL NOU	0	28,61	0,00
61	RAFAL VELL	0	51,41	0,00
62	SON FORTESA (NORD)	0	5,29	0,00
63	ELS HOSTALETS	0	10,63	0,00
64	SON FORTESA (SUD)	0	16,28	0,00
65	SON GOTLEU	0	27,98	0,00
66	SON CAPES	0	5,27	0,00
67	SON CANALS	0	18,24	0,00
68	LA SOLEDAT (NORD)	0	30,47	0,00
69	ESTADI BALEAR	0	94,70	0,00
70	PERE GARAU	90	68,04	1,32
71	FONERS	0	45,30	0,00
72	POLIGON DE LLEVANT		43,49	
73	LA SOLEDAT (SUD)	33	10,23	3,23
74	SON MALFERIT	0	5,90	0,00
75	CAN PERE ANTONI	0	5,63	0,00
76	EL MOLINAR	46	74,78	0,62
77	ES COLL D'EN RABASSA	170	101,44	1,68
83	ES PIL·LARÍ	0	17,21	0,00
84	SON FERRIOL	6	99,38	0,06
85	S'ARANJASSA	466	9,73	47,89
86	SANT JORDI	0	88,18	0,00
	TOTAL	2.286	2.637,11	0,87

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

40) S'afegeix un últim paràgraf en el punt 9.1.6. "RUTES DEL PTIM I PROTECCIÓ DE CONJUNTS URBANS". (pàg. 681) amb el següent contingut:

"El POD delimitarà sobre plànol els elements que constitueixen les rutes i els seus entorns de protecció i regularà les mesures de protecció de visuals de l'entorn de les rutes".

41) Es substitueix el punt 1r) i 2n) de l'apartat 9.1.7. "LES DIRECTRIUS DEL PTIM SOBRE EQUIPAMENTS" (pàg. 682), amb el següent contingut:

"1r) En aquest Pla General assumeix l'ordenació territorial sanitària definida en el Pla director d'ordenació sanitària i reconeix com a Sistemes Generals Sanitaris Públics":

- Hospital Son Espases.
- Hospital Son Llàtzer
- Hospital General de Mallorca

2n) "En matèria d'equipaments assistencials, es proposa el PTIM crear una xarxa de residència de la tercera edat en nuclis de població superior a sis mil habitants, així com altres centres assistencials".

La xarxa d'equipaments assistencials del Nou Pla General (existents i proposats) són:

- Sistema General Assistencial Son Tugores
- Sistema General Assistencial AMADIP
- Sistema General Residència Geriàtrica Son Dureta.
- Sistema General Residència i Centre de dia Son Güells

42) S'afegeix un nou punt "d" a l'apartat 9.3. "LA PRESERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC". (pàg. 691) amb el següent contingut:

"d. Nuclis Urbans Tradicionals donant compliment a la directriu de la Norma 46 del PTIM."

43) Es substitueix el contingut referent als nivells de protecció dins de l'apartat 9.3. "PRESERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC" (pàg. 691-692), amb el següent contingut:

"El Catàleg d'elements i espais protegits 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

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 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."

44) S'afegeix un nou punt "D", dins de l'apartat 10.1.1. "SÒLS CLASSIFICATS COM A URBANITZABLES QUE NO SÓN NECESARIS EN EL NOU MODEL URBÀ-TERRITORIAL". (pàg. 711) amb el següent contingut:

"D. La desclassificació del SUNP 44-01 Son Sardina.

El manteniment d'aquest sòl en la classificació de sòl urbanitzable es va entendre –en el document d'aprovació inicial del Pla General- convenient per, donar solució a la compleció de la trama urbana de Son Sardina, possibilitar l'obtenció de nous sòls dotacionals, afavorir la mobilitat sostenible amb un major aprofitament del transport públic d'alta capacitat del metre a la universitat i potenciar un mínim de cohesió social en el nucli.

En relació amb la proposta de creixement del SUB 44-01 Son Sardina, passada la informació pública i una vegada analitzades les al·legacions rebudes, s'han estudiat dues alternatives:

a) La primera: reajustar l'àmbit del sector a 5,3 hectàrees (aproximadament la meitat de la fase d'aprovació inicial) i establir una densitat de 30 habitatges hectàrees; això reduiria de manera significativa el nombre d'habitatges; passant de 418 a aproximadament 162. Aquesta alternativa evitaria qualsevol afecció a edificacions consolidades dins del sector. Reservaria la major part de l'àrea oriental de l'àmbit a localitzar un gran parc públic complementat amb les reserves d'equipaments que resultin necessàries en compliment de la LUIB i, en el seu cas, el PTIM. En la qualificació concreta d'aquests equipaments locals es tindria en compte la proposta realitzada en al·legacions (Casa de Barri, Biblioteca, Casa de Joventut, Centre de majors, equipaments docents, etc.). La inclusió de la zona verda Can Pesquet en la delimitació del sector, possibilitaria la seva obtenció gratuïta en compliment dels deures urbanístics exigibles als propietaris del sòl urbanitzable. La tipologia residencial dominant en aquesta alternativa és l'habitatge unifamiliar.

b) La segona: correspon a la proposta d'eliminació d'aquest àmbit com a sòl urbanitzable, per considerar que en aquest procés de revisió (16 anys de programació) no és necessari preveure creixement urbanístic per a les necessitats de les persones residents i que la consideració com a creixement ordinari i general del municipi obligaria a establir unes determinacions d'ordenació que resulten de difícil conciliació amb el caràcter de nucli urbà tradicional de Son Sardina.

Després d'un procés de participació ciutadana, l'àrea de Model de Ciutat ha acceptat la voluntat manifestada per la majoria de col·lectius ciutadans que han presentat al·legacions d'eliminar el sòl de creixement de Son Sardina."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

45) Es substitueix el quadre "a) Sistemes Generals d'Equipaments" dins del punt 15, apartat 11.2. "ÀMBITS EN ELS QUALS L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL PRROJECTADA ALTERA L'ESTABLERTA EN EL PLANEJAMENT ANTERIOR" (pàg. 780), amb el següent contingut:

DENTIFICACIÓ	CODI	DENOMINACIÓ	CLASSIFICACIÓ	ÀMBIT
SGEC/SA-P	41-10-P	SON ESPASES	Sòl Rústic	AA-T/41-05
SGEC/MF-P	52-14-P	DOTACIONAL SON PARDO	2.275.915	1.695.818
SGEC/DO-P	76-01-P	EQUIPAMIENTO DOCENTE EL MOLINAR	Sòl Rústic	AA/76-10

46) Al quadre del punt "b. Sistemes Generals d'Espais Lliures" dins del punt 15, apartat 11.2. "ÀMBITS EN ELS QUALS L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL PRROJECTADA ALTERA L'ESTABLERTA EN EL PLANEJAMENT ANTERIOR" (pàg. 780-781) i al mateix quadre dins del punt 11, apartat 11.3. "ÀMBITS DE SUSPENSIÓ DE TRAMITACIÓ DE PLANS DE DESENVOLUPAMENT, INSTRUMENTS DE GESTIÓ, ATORGAMENT LLICÈNCIES I PRESTACIÓ DE COMUNICACIONS PRÈVIES" (pàg. 785-786), es fan les següents modificacions:

S'eliminen els següents sistemes generals l'espais lliures:
SGEL/PJ-P 52-03-P, SGEL/PJ-P 53-01-P, SGEL/PJ-P 69-03-P, SGEL/PJ-P 76-09-P i SGEL/PJ-P 76-11-P.

S'afegeixen o modifiquen els següents sistemes generals l'espais lliures:

IDENTIFICACIÓ	CODI	DENOMINACIÓ	CLASSIFICACIÓ	ÀMBIT	SUPERFICIE
SGEL/PJ-P	52-05-P	SON FUSTER SUD (B)	Sòl Rústic	AA/52-08	18.476
SGEL/PJ-P	52-09-P	SON FUSTERET	Sòl Rústic	AA/52-06	17.724
SGEL/PJ-P	52-10-P	SON FUSTERET	Sòl Rústic	AA/52-06	1.996
SGEL/PJ-P	53-02-P	SON NICOLAU	Sòl Rústic	AA/53-02	37.534
SGEL/PJ-P	69-02-P	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR(A)	Sòl Rústic	AA/69-01	115.284
SGEL/PJ-P	69-04-P	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR(B)	Sòl Rústic	AA/69-02	19.904
SGEL/PJ-P	69-15-P	PARC RONDA DEL MOLINAR(C)	Sòl Rústic	AA/76-08	6.197
SGEL/PJ-P	76-10-P	PARC RONDA DEL MOLINAR(B)	Sòl Rústic	AA/76-07	3.319
SGEL/PJ-P	76-13-P	PARC RONDA DEL MOLINAR	Sòl Rústic	AA/76-07	10.776
SGEL/PJ-P	76-14-P	PARC RONDA DEL MOLINAR	Sòl Rústic	AA/76-07	7.144
SGEL/PJ-P	77-09-P	PARC RONDA COLL D'EN RABASSA	Sòl Rústic	AA/76-08	4.256

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

47) Es modifica la taula corresponent a la desclassificació d'urbanitzables dins del punt 3, capítol 11.2 "ÀMBITS EN ELS QUALS L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL PROJECTADA ALTERA L'ESTABLERTA EN EL PLANEJAMENT ANTERIOR" (pàg. 776), incloent un nou registre corresponent al SUNP/44-01 Son Sardina amb les següents dades:

SUNP/44-01 Son sardina	Total	8,84 Ha

48) S'afegeixen a la taula del punt 8, capítol 11.2 "ÀMBITS EN ELS QUALS L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL PROJECTADA ALTERA L'ESTABLERTA EN EL PLANEJAMENT ANTERIOR" (pàg. 778) els següents sectors urbanitzables del PGOU del '98, que s'han urbanitzat per desenvolupament del planejament:

SUP/22-01	Sa teulera II	01/08/1986	268.742	19/09/2007
SUNP/41-01	Son Serra Parera	26/04/2002	89.703	07/09/2005
SUP/51-01	Son Ferragut	23/02/1995	111.600	08/11/2018
SUP/51-02	La Femu	30/05/2002	95.220	30/06/2010
SUP/77-01	Son Martorell	29/11/1990	104.200	03/10/2001
SUP/79-02	Es carnatge	04/11/1993	86.850	15/02/2001
SUP/81-01	La Ribera	27/07/1989	309.183	17/07/2002

49) Al punt 15 del capítol 11.2 "ÀMBITS EN ELS QUALS L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL PROJECTADA ALTERA L'ESTABLERTA EN EL PLANEJAMENT ANTERIOR" (pàg. 780), es farà la següent modificació:

On diu:
"Nous sistemes generals d'equipaments, d'espais lliures i de serveis públics".

Ha de dir:
"Nous sistemes generals d'equipaments, d'espais lliures, de serveis urbans i infraestructures".

50) S'afegeix al punt 15, capítol 11.2 "ÀMBITS EN ELS QUALS L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL PROJECTADA ALTERA L'ESTABLERTA EN EL PLANEJAMENT ANTERIOR" (pàg. 781), un subapartat "d" relatiu als sistemes generals d'infraestructures:

d) Sistemes generals d'infraestructures:

IDENTIFICANT	CODI	DENOMINACIÓ	CLASSIFICACIÓ	SUPERFICIE (m2)
SGIF/A-P	15-07-P	DESALADORA DE PORTO PI	Sòl Urbà	9.000
SGIF/A-P	41-07-P	AMPLIACIÓ ABAQUA SON PACS	sòl rústic	24.726
SGIF/A-P	43-02-P	AMPLIACIÓ FONT DE SA VILA	sòl rústic	53.870
SGIF/A-P	44-05-P	DEPÓSITS AIGUA DESSALADA SON BASSO	sòl rústic	162.515
SGIF/IE	53-10-P	AMPLIACIÓ SUBESTACIÓ SON REUS	sòl rústic	158.513
SGIF/A-P	87-02-P	DIPÒSIT REUTILITZACIÓ PUNTIRO	sòl rústic	25.032

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

MEMÒRIA. Memòria Social

51) A l'apartat 7.2. "MARC LEGAL" (pàg. 146), es fa la següent modificació:

On diu:

"Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears amb el seu Reglament general (RLOUS), que regeix el contingut de la present Memòria Social".

Ha de dir:

"Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears i el reglament general de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a la illa de Mallorca (BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015)".

MEMÒRIA. Memòria resum

52) Al capítol 4, es substitueix l'apartat "b. Elements que compleixen la funció de corredors ecològics" (pàg. 17), amb el següent contingut:

"**b) Elements que compleixen la funció de corredors ecològics**

• Els terrenys pertanyents al domini públic natural com ara el domini públic marítim-terrestre i l'hidràulic (tant els torrents, llacunes i zones humides) amb independència de la classe de sòl a la qual pertanyin.

• La xarxa de camins rurals.

• Àrees de protecció territorial.

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

53) Al capítol 4, es substitueix l'apartat "c. Elements de sòl rústic comú que compleixen la funció de zones d'amortiment" (pàg. 17), amb el següent contingut:

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

• Àrees d'interès agrari (SRC-AIA)

• Àrees de Transició (SRC-AT)

• Sòl Rústic General (SRC-SRG)."

52) Al capítol 4, apartat "d. Elements associats als usos urbans" (pàg. 17), es fa la següent modificació:

On diu:

"Els connectors verds urbans, 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, arbratge viari i carrers d'ús preferent per a vianants i bicicletes."

Ha de dir:

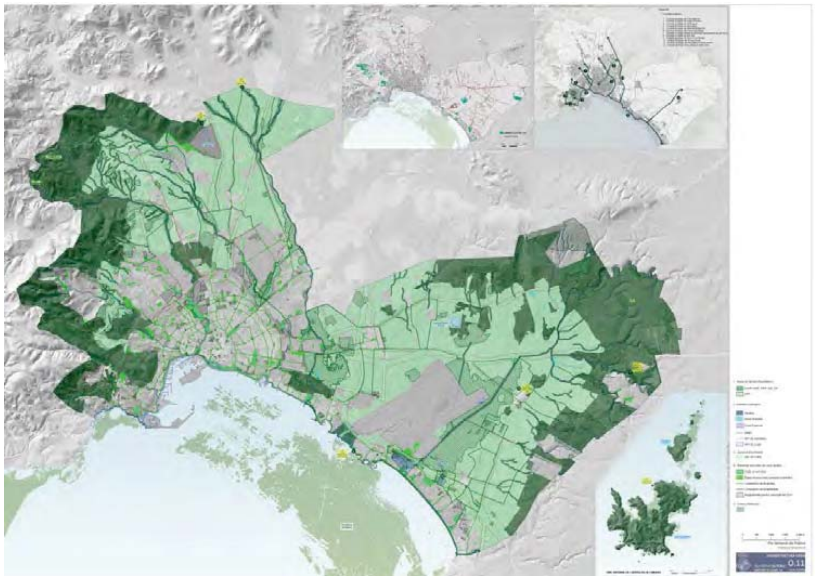
"Els connectors verds urbans i territorials, formats per la xarxa viària a la qual se li atorga la funció de connectivitat ecològica i del foment de la mobilitat no motoritzada mitjançant, entre altres, espais enjardinats, arbratge viari i carrers d'ús preferent per a vianants i bicicletes."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

53) Es substitueix el gràfic "Infraestructura Verda i Blava per a configurar un model de ciutat resilient i sostenible" dins del capítol 4 (pàg. 22 i 23), per la següent imatge del plànol O.11. "Infraestructura verda", incorporat a les prescripcions als plànols.



54) Es substitueix el darrer punt de l'apartat 7.2. "LES INFRAESTRUCTURES DEL SISTEMA ELÈCTRIC" (pàg. 74) pel següent contingut:

> "La solució serà ampliar la capacitat de dessalació. L'execució de l'ampliació de la capacitat de dessalació podrà retardar-se o, en el seu cas finalment descartar-se si s'obtenen uns resultats satisfactoris en el desenvolupament del projecte de recerca per a la potabilització dels recursos hídrics d'aigües subterrànies en el Pla de Sant Jordi o bé, la verificació de la possibilitat d'obtenir aprofitaments hídrics addicionals en altres masses (Ullal de Son Mir i aqüífer de Xorrigo) previstes en el PHIB De manera complementària, s'adopten mesures per a millorar l'eficiència de l'actual gestió de recursos disponibles, tant amb millores en la xarxa com amb polítiques encaminades a la reducció de consums."

55) Es substitueix la taula F.1.3. "NOUS DIPÒSITS" (pàg. 153) dins l'apartat 17. "ESTUDIS ECONÒMICS I PREVISIONS TEMPORALS DEL PLA GENERAL" amb el següent contingut:

SISTEMA GENERAL DE PROVEÏMENT D'AIGUA		ORDRE DE PRIORITATS/PROGRAMACIÓ		
CODI	DENOMINACIÓ	1ºQuadrienni	2n, 3r Quadrienni	4t Quadrienni
SGIF/A-P	NOU DIPOSITO DE REGULACION EN PARCEL·LA DE SON BASSÓ	1ºC	2º,3ºC	
SGIF/A-P	NOU DIPÒSIT D'AIGUA DESSALADA A SON BASSO	1ºC	2º,3ºC	
SGIF/A-P	DEPOSITOS DE REGULACION PER A LA MILLORA DE SUBMINISTRAMENT DEAGUA EN ALTA DE LA BADIA DE PALMA	1ºC	2º,3ºC	
SGIF/A-P	RENOVACIÓ INTEGRAL DE LA IDAM DE PLAMA	1ºC	2º,3ºC	

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

ANNEXOS FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ. Introducció

56) A l'apartat 1.1 . "CARACTERÍSTIQUES DE LES FITXES D'ACTUACIONS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE" (pàg. 2), es faran les següents modificacions:

On diu:

"RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES"

Ha de dir:

"RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS"

On diu:

"Mitjana, durant el 2n, 3r i 4t quadrienni; Baixa en el 5è quadrienni)"

Ha de dir:

"Mitjana, durant el 2n, 3r quadrienni; Baixa en el 4t quadrienni"

57) A l'apartat 1.2. "CARACTERÍSTIQUES DE LES FITXES DE SISTEMES GENERALS" (pàg. 6-7), es faran les següents modificacions:

On diu:

"S'inclouen en aquest apartat les fitxes de Sistemes generals d'equipaments (definits en la norma 4.3.3.), sistemes generals d'espais lliures (definits en la norma 4.3.5) i Serveis urbans (norma 4.3.10), i infraestructures (norma 4.3.9).

S'identifiquen aquests sistemes a través d'una codificació alfanumèrica basada en la disposició d'un conjunt de lletres SGEL per als espais lliures, SGEC per als equipaments comunitaris, i SGSU per als serveis urbans), seguits d'una barra inclinada i un altre conjunt de lletres específic de la categoria de sistemes.

Per als equipaments s'utilitzen els següents codis, tots ells definits en la norma 4.3.3.: (SC) Sociocultural, (DO) Docent, (SA) Sanitari, (AS) Assistencial, (DE) Esportiu, (AI) Administratiu- Institucional, (AD) Allotjament dotacional, (MM) Mercats municipals, (ÉS) Equipament d'Economia Social.

Així la codificació (PJ) corresponent a Parcs i Jardins i la codificació (L) de Litoral per a espais lliures es defineix en la norma 4.3.5. i 4.3.6.

Com a Sistema General de Serveis Urbans (SGSU) s'estableixen els següents codis: Centres de gestió de residus urbans (GR), Seguretat-Defensa (ES), Centre Penitenciari (CP), Protecció Civil (PC), Instal·lacions d'ITV (IT), Cementiris (CE), Centres de Proveïment General Alimentari (MA), Àrees de Transports de Mercaderies i Altres Centres Municipals (C) integra el centre de recollida d'animals, tallers municipals, emmagatzematges, etc, destinats a altres serveis municipals

El codi es completa amb la numeració de la zona estadística en la qual es trobi seguida del número d'ordre que dins d'aquesta zona té el sistema en qüestió. Finalment, s'indica amb la lletra "E" si la situació del sistema és existent o "P" si és proposada."

Ha de dir:

"S'inclouen en aquest apartat les fitxes de Sistemes generals d'equipaments (definits en la norma 4.3.3.), sistemes generals d'espais lliures (definits en la norma 4.3.5), Serveis urbans (norma 4.3.10), Comunicacions (norma 4.3.7) i infraestructures (norma 4.3.9).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

S'identifiquen aquests sistemes a través d'una codificació alfanumèrica basada en la disposició d'un conjunt de lletres SGEL per als espais lliures, SGEC per als equipaments comunitaris, SGSU per als serveis urbans, SGCM pels de comunicacions i SGIF pels de Infraestructures i seguits d'una barra inclinada i un altre conjunt de lletres específic de la categoria de sistemes.

Per als equipaments s'utilitzen els següents codis, tots ells definits en la norma 4.3.3.: (SC) Sociocultural, (DO) Docent, (SA) Sanitari, (AS) Assistencial, (DE) Esportiu, (AI) Administratiu- Institucional, (AD) Allotjament dotacional, (MM) Mercats municipals, (ÉS) Equipament d'Economia Social, (MF) Multifuncional.

Pels espais lliures s'utilitza la codificació (PJ) corresponent a Parcs i Jardins i la codificació (L) de Litoral per a espais lliures es defineix en la norma 4.3.5. i 4.3.6.

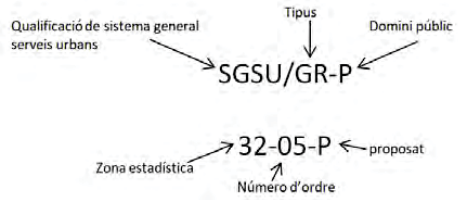
Pels Sistema General de Serveis Urbans (SGSU) s'estableixen els següents codis: Centris de gestió de residus urbans (GR), Seguretat-Defensa (SE), Centri Penitenciari (CP), Protecció Civil (PC), Instal·lacions d'ITV (IT), Cementiris (CE), Centris de Proveïment General Alimentari (MA), Àrees de Transports de Mercaderies (TM) i Altres Centres Municipals (AC) integra el centri de recollida d'animals, tallers municipals, emmagatzematges, etc, destinats a altres serveis municipals.

Pels sistemes generals de comunicacions s'estableixen els següents codis definits a la norma 4.3.7: xarxa viaria(RV), transports(TP), Aparcament (AP)

Pels sistemes generals d'infraestructures s'estableixen els següents codis definits a la norma 4.3.9: proveïment d'aigua(AG), sanejament (SA), energia elèctrica (IE), gas (HG), telecomunicacions (TC), lleres (0c).

Es completa l'identificat amb un guió i una "P" si es tracta d'un sistema general de domini públic o un buit si es tracta d'un domini privat.

El codi es completa amb la numeració de la zona estadística en la qual es trobi seguida del número d'ordre que dins d'aquesta zona té el sistema en qüestió. Finalment, s'indica amb la lletra "E" si la situació del sistema és existent o "P" si és proposada."



58) A l'apartat 1.2. "CARACTERÍSTIQUES DE LES FITXES DE SISTEMES GENERALS" (pàg. 8), queda substituït el contingut de l'apartat "Condicions d'ordenació dels equipaments comunitaris" per el següent text:

" - EQ00 és una qualificació de parcel·les incloses en l'àmbit d'Àrees de Planejament Incorporat (API) regulades per la figura de planejament que les va a ordenar.

- EQ0a és una qualificació de parcel·les que formen part d'una illeta amb ordenació d'alineació a vial i que es regula pels paràmetres d'aquesta.

- EQ0b, EQ0f, EQ2a, EQ2b, EQ2c, EQ2d, EQ2e, EQ3a, EQ4a, EQ4b, EQ4c, EQ4d. corresponen a una ordenació segons regulació de parcel·les però paràmetres urbanístic diferents recollits en el POD

- EQ0C és la qualificació d'equipaments en elements catalogats

- EQ0e és la qualificació de l'àrea ocupada per l'antic Son Dureta

- EQ0p. Correspon a parcel·les destinades a ús d'equipament amb paràmetres edificatoris coincidents amb la zona d'ordenació E0p (PASSEIG MARÍTIM).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- EQ2p. Aquesta qualificació es refereix a parcel·les destinades a ús d'equipament de baixa edificabilitat al costat de l'av. Joan Miró i RPA a la resta

- EQ0m. questa qualificació correspon a parcel·les destinades a usos d'equipaments independentment si formen part o no d'illetes amb tipus d'edificació segons alineació vial o regulació parcel·les per a les quals el POD o instrument de planejament que el desenvolupi incorpori o preveu una ordenació de volums especifica.

- EQ/PE. Equipament Específic Poble Espanyol

- EQ(Nº plantes)N o EQ((Nº plantes)R. Aquesta qualificació correspon a parcel·les d'equipament situades en el Centre Històric que no estan catalogades; les condicions de parcel·lació i edificació es regulen per la qualificació específica de cada parcel·la o edifici (N o R). "

59) S'afegeix un últim paràgraf al punt 4. "CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL" de l'apartat 1.2. "CARACTERÍSTIQUES DE LES FITXES DE SISTEMES GENERALS" (pàg. 9), amb el següent contingut:

"La prioritat indicada es referència als quadriennis de vigència del pla:

Baixa: 4
Baixa – mitja: 2,3,4
Media: 2, 3
Mitja – alta: 1,2,3
Alta: 1 "

ANNEX FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ. Actuacions en sòl urbà i urbanitzable

60) S'afegiran les fitxes de les actuacions aïllades associades a les expropiacions de sistemes generals públics municipals que preveu el Pla General.

61) S'elimina de la part gràfica de l'apartat 7. "Objectius i directrius per a l'ordenació detallada" de les fitxes SUB/52-01 Son Castelló Sud i ARI-PE 59-01 Són Ametler el BIC 44-04.

62) Queden substituïts a tots els documents que conformen el Pla General (memòria, normes, plànols, fitxes,...) els identificants, codis i denominacions que apareixen a l'aprovació definitiva del document diferenciat del Pla General de les ARUs, ARIs i sistemes generals pels següents identificants, codis i denominacions:

aprovació definitiva	dades a modificar al text refós		
identificant	identificant	codi	Denominació
ARI-PE 10-01 Es temple	ARI/10-01 Es temple	10-01	Es temple
ARU-PE 14-03 CLH	ARU/14-01 CLH-Porto Pi	14-01	CLH-Porto Pi
ARU-PE 45-01 Son Busquets	ARU/45-01 Son Busquets	45-01	Son Busquets
ARI-PE 46-01 Camp redo	ARI/46-01 Camp redo	46-01	Camp redo
ARU-PE 46-02 Can Domengue	ARU/46-02 Can Domengue	46-02	Can Domengue
ARI-PE 52-04 Son Pardo	ARI/52-01 Son Pardo	52-01	Son Pardo
ARI-PE 59-01 Son Ametler	ARI/59-01 Son Ametler	59-01	Son Ametler
ARI-PE 63-01 Aragó	ARI/63-01 Aragó	63-01	Aragó
ARI-PE 69-04 Via de cintura	ARI/69-01 Via de cintura	69-01	Via de cintura
ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles	ARI/79-01 Ses Fontanelles	79-01	Ses Fontanelles
ARI-PE 84-04 Son Prunes	ARI/84-01 Son Prunes	84-01	Son Prunes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

ANNEX FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ. Sistemes generals

63) S'afegeix a l'apartat 6. "Observacions" de totes les fitxes dels sistemes generals -tant existents com proposats- el comentari següent: "Afectat per les servituds aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet (veure Norma 4.3.8)". Aquest comentari no s'inclourà a les fitxes del següent llistat:

Sistemes Generals que no es troben afectats per les servituds aeronàutiques	
SGIF/AG/32-04-E	DIPOSIT SON ANGLADA
SGIF/AG/41-04-P	DIPÒSIT ESTABLIMENTS
SGIF/TC/42-01-E	CENTRAL TELEFÒNICA ESTABLIMENTS
SGIF/AG/42-04-E	DIPÒSITS ESTABLIMENTS
SGIF/AG/43-02-P	AMPLIACIÓ FONT DE SA VILA
SGIF/AG-P/43-03-E	DIPÒSIT PARC BIT
SGIF/IE/43-04-E	SUBESTACIÓ PARC BIT
SGIF/AG-P/43-05-E	FONT DE LA VILA
SGIF/IE/53-09-E	SUBESTACIÓ SON REUS
SGIF/IE/53-10-P	AMPLIACIÓ SUBESTACIÓ SON REUS
SGSU/CE-P/32-11-E	CEMENTERI
SGSU/CE-P/42-02-P	AMPLIACIÓ CEMENTERI ESTABLIMENTS
SGSU/CE-P/42-03-E	CEMENTERI MPAL. ESTABLIMENTS
SGEC/DO-P/43-01-E	UNIVERSITAT ILLES BALEARS

64) S'afegeix a l'apartat 6. "Observacions" de les fitxes dels Sistemes Generals indicats a la taula inferior, el comentari següent: "Afectat per la Zona de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques (veure Norma 4.3.8; apt. 4)".

SGCM/TP-P/80-02-E	ZONA DE SERVEI AEROPORTUARI
SGSU/MA-P/77-03-E	1a AMPLIACIÓ MERCAPALMA
SGSU/MA-P/77-04-E	2a AMPLIACIÓ MERCAPALMA
SGEC/DO-P/79-01-P	DOCENT CAN PASTILLA
SGEL/PJ-P/79-01-P	ES CARNATGE (A)
SGEL/PJ-P/79-02-P	ES CARNATGE (F)
SGEL/PJ-P/79-03-P	ES CARNATGE (B)
SGEL/PJ-P/79-06-E	PARC SES FONTANELLES (A)
SGEL/PJ-P/79-08-P	ES CARNATGE (C)
SGEL/PJ-P/79-17-P	ES CARNATGE (F)
SGEL/PJ-P/79-18-P	ES CARNATGE (D)

65) S'afegeix a l'apartat 6. "Observacions" de les fitxes dels Sistemes Generals indicats a la taula inferior, el comentari següent: "Queda prohibit l'ús detallat sanitari (SA), assistencial (AS), docent (DO), allotjament dotacional (AD), sociocultural (SC) y residencial per afectació de les servituds aeronàutiques. El conjunt de Sistemes Generals de Son Banya s'ordenaran mitjançant Pla Especial (veure Norma 2.1.6)".

SGEC/MF-P/78-01-P	SON BANYA
SGEC/MF-P/78-02-P	SON BANYA
SGEC/MF-P/78-03-P	SON BANYA
SGEC/MF-P/78-04-P	SON BANYA
SGEC/MF-P/78-05-P	SON BANYA

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEC/MF-P/78-06-P	SON BANYA

66) A les fitxes corresponents als sistemes generals d'espais lliures es fan les següents modificacions:

- A la fitxa SGEL/L-P 14-03-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A SANT AGUSTÍ:
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."

- A la fitxa 14-05-P ESPAIS LLIURES SON TOELLS :
  Identificant: on diu "SGEL/PJ-P" ha de dir "EL1c"
  S'ha d'eliminar de les fitxes de PG i s'han d'incorporar a les del POD

- A la fitxa SGEL/L-P 15-04-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CALA MAJOR (A):
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Catàleg: es suprimeix

- A la fitxa 15-05-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CALA MAJOR (B):
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."

- A la fitxa 17-02-P ESPAIS LLIURES VISTALEGRE :
  Identificant: on diu "SGEL/PJ-P" ha de dir "EL1b"
  Ordenació: on diu "EL1c" ha de dir "EL1b."
  S'ha d'eliminar de les fitxes de PG i s'han d'incorporar a les del POD

- A la fitxa 17-03-P PARC DE BELLVER (B):
  Núm. Inventari: s'han d'eliminar
  Prioritat: on diu "Mitjana" ha de dir "Baixa"

- A la fitxa 20-01-E AMPLIACIÓ BOSC BELLVER (B):
  Catàleg: s'ha d'afegir B/20-01

- A la fitxa 24-01-P SON PUIGDORFILA:
  Núm. Inventari: s'han d'eliminar

- A la fitxa 26-01-E ESPAI LLIURE EL JONQUET (A):
  Prioritat: s'ha de eliminar
  Observacions: s'ha d'eliminar "L'expropiació es refereix a 104 m2. La resta es propietat municipal. Es parteix junt con SGEL/PJ-P 26-03-E del Espai lliure de El Jonquet"

- A la fitxa 28-01-P ESPAI LLIURE AL VOLTANT DE SON MOIX (A):
  S'ha d'eliminar

- A la fitxa 28-02-P ESPAI LLIURE AL VOLTANT DE SON MOIX (B):
  S'ha d'eliminar

- Les fitxes SGEL/PJ-P 41-01-P i 41-02-P PARC DE CA L'ARDIACA.

  Queden substituïdes per una única fitxa amb el contingut inclòs en la fitxa que apareix al peu d'aquesta prescripció del nou àmbit SGEL/PJ; 41-01-P

- A la fitxa SGEL/PJ-P 47-03-P PARC URBÀ CANÓDROM BALEAR
  Observacions: afegir parcialment executat

- A la fitxa SGEL/PJ-P 49-02-P SON FORTESA SUD (B)
  Prioritat: Mitja

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-02-P SON FUSTER SUD (A)
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-03-E SON FUSTER NORD (B)
  Codi: on diu "52-03-E" ha de dir "52-03-P"
  Prioritat: Mitja

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-05-P SON FUSTER SUD (B)
  Núm. Inventari: s'ha d'eliminar
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 52-01-P, 52-06-P, 52-07-P" ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 52-02-P, 52-06-P, 52-07-P2"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-06-P SON FUSTER SUD (C)
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Baixa"
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 52-01-P, 52-05-P, 52-07-P " ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 52-02-P, 52-05-P, 52-07-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-07-P SON FUSTER SUD (D)
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Baixa"
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 52-01-P, 52-05-P, 52-06-P " ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 52-02-P, 52-05-P, 52-06-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-08-P PARC TORRENT DE NA BARBARA
  Núm. Inventari: s'ha d'eliminar

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-09-P SON FUSTERET
  Denominació: on diu "SON FUSTERET" ha de dir "SON FUSTERET A"
  Superfície: on diu "19720" ha de dir "17724"
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"
  Núm. Inventari: s'ha d'eliminar

- A la fitxa SGEL/PJ-P 52-10-P SON FUSTERET
  Denominació: on diu "SON FUSTERET" ha de dir "SON FUSTERET A"
  Superfície: on diu "19720" ha de dir "1996"
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"
  Núm. Inventari: s'ha d'eliminar

- Les fitxes SGEL/PJ-P 53-01-P i 53-02-P-P SON NICOLAU A i B s'han d'eliminar i s'ha de generar altra que inclogui l'àmbit d'aquestes dues així com les seves dades i paràmetres urbanístics.

- A la fitxa SGEL/PJ-P 53-03-P PARC SA BOMBA
  Ordenació: on diu "EL1d" ha de dir "EL1c"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 58-04-P SON FORTESA NORD (A)
  Prioritat: Mitja

- A la fitxa SGEL/PJ-P 58-05-P SON FORTESA NORD (B)
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 58-09-P PARC TORRENT GROS ANÈS DE PROGRAMA (A)
  Denominació: s'ha d'eliminar "ANÈS DE PROGRAMA (A)

- A la fitxa SGEL/PJ-P 69-01-E SES HORTS NORD: s'ha d'ajustar l'àmbit al parc existent

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- Les fitxes SGEL/PJ-P 69-02-P i 69-03-P PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR A i B s'han d'eliminar i s'ha de generar altra (69-02-P) que inclogui l'àmbit d'aquestes dues així com les seves dades i paràmetres urbanístics.
  Ref. Cad. 07040A030000220000RX, 07040A030000230000RI
  Prioritat: Mitja

- A la fitxa SGEL/PJ-P 69-04-E PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (C): s'ha d'ajustar la delimitació a la parcel·la 07040A030000210000RD
  Prioritat: on diu "Baixa" ha de dir "Mitja"
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 69-02-P, 69-03-P, 69-11-P" ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 69-02-P, 69-11-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 69-11-P PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (C)
  Catàleg: s'ha d'eliminar
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 69-02-P, 69-03-P, 69-04-P" ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 69-02-P, 69-04-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 72-03-E PARC NOU LLEVANT (A)
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 72-04-E, 72-05-E" ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 72-04-E, 72-05-E,72-06-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 72-04-E PARC NOU LLEVANT (B)
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 72-03-E, 72-05-E" ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 72-03-E, 72-05-E,72-06-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 72-05-E PARC NOU LLEVANT (C)
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 72-03-E, 72-04-E" ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 72-03-E, 72-04-E,72-06-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 72-06-E PARC NOU LLEVANT
  Denominació: on diu " PARC NOU LLEVANT" ha de dir "PARC NOU LLEVANT (D)
  Observacions: on diu "Forma espai lliure juntament amb el 72-03-E" ha de dir "Forma espai lliure juntament amb el 72-03-E, 72-04-E,72-05-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 74-01-P TORRENT GROS SON FERRIOL / SON MALFERIT (B)
  Àmbit: AA/74-01

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-01-P ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (A)
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"
  Observacions: on diu "Es parteix junt con SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-09-P de la Zona d'Esplai del Molinar" ha de dir "És part juntament amb el SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-08-P de la Zona d'Esplai del Molinar "

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-02-P ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (B)
  Prioritat: on diu "Mitjana" ha de dir "Mitja"
  Observacions: on diu "Es parteix junt con SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-09-P de la Zona d'Esplai del Molinar" ha de dir "És part juntament amb el SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-08-P de la Zona d'Esplai del Molinar "

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-03-P ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (C)
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"
  Observacions: on diu "Es parteix junt con SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-09-P de la Zona d'Esplai del Molinar" ha de dir "És part juntament amb el SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-08-P de la Zona d'Esplai del Molinar "

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-04-P ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (D)
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Observacions: on diu "Es parteix junt con SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-09-P de la Zona d'Esplai del Molinar" ha de dir "És part juntament amb el SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-08-P de la Zona d'Esplai del Molinar "

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-08-P PARC RONDA DEL MOLINAR (C)
Denominació: on diu "PARC RONDA DEL MOLINAR (C)2 ha de dir "ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (E)
Observacions: ha de dir "És part juntament amb el SGEL/PJ-P 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-08-P de la Zona d'Esplai del Molinar "

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-09-P PARC RONDA DEL MOLINAR (A)
S'elimina i es generen dues fitxes amb els codis: 76-09-P amb sòl de titularitat municipal i 76-15-P amb sòl pendent d'obtenir

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-10-P PARC RONDA DEL MOLINAR (B)
Superfície: on diu "21222" ha de dir "3319"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-13-P PARQUE RONDA DEL MOLINAR
Denominació: on diu "PARQUE RONDA DEL MOLINAR" ha de dir "ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR NORD (E)
Superfície: on diu "21222" ha de dir "10776"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 76-14-P PARQUE RONDA DEL MOLINAR
Denominació: on diu "PARQUE RONDA DEL MOLINAR" ha de dir "PARC RONDA DEL MOLINAR (D)
Superfície: on diu "21222" ha de dir "7144"

- A la fitxa SGEL/L-P 77-02-E PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (A)
Observacions: s'ha d'eliminar "És part juntament amb SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E i 77-07-E del Passeig Marítim del Coll d'en Rabassa".

- A la fitxa SGEL/L-P 77-04-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR AL COLL D'EN RABASSA (B)
Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
Catàleg: on diu "77(32-58), 77(32-59)" ha de dir "A1/77-14, A1/77-15"
Observacions: on diu " Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-08-E, 79-15-E, 79-16-E, 79-22-E"

- A la fitxa SGEL/L-P 77-05-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR AL COLL D'EN RABASSA (A)
Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
Catàleg: on diu "77(32-58), 77(32-59)" ha de dir "A1/77-14, A1/77-15"
Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E i 77-07-E del Passeig Marítim del Coll d'en Rabassa." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-06-E i 77-07-E"

- A la fitxa SGEL/L-P 77-06-E PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (B)
Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E i 77-07-E del Passeig Marítim del Coll d'en Rabassa." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-05-E i 77-07-E"

- A la fitxa SGEL/L-P 77-07-E PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (C)
Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E i 77-07-E del Passeig Marítim del Coll d'en Rabassa." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-05-E i 77-06-E"

- A la fitxa SGEL/L-P 77-08-E PASSEIG MARÍTIM COLL D'EN RABASSA (D)
Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E.." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 79-15-E, 79-16-E, 79-22-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-01-P ES CARNATGE (A)
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E Ley Espacios Libres i diversos elements catalogats d' interes feologic." Ha de dir: "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-17-P, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-02-P ES CARNATGE (F)
  Denominació: on diu" ES CARNATGE (F)" ha de dir "ES CARNATGE (E)"
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E Ley Espacios Libres i diversos elements catalogats d' interès feologic." ha de dir: "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-17-P, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-03-P ES CARNATGE (B)
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E Ley Espacios Libres i diversos elements catalogats d' interès feologic." ha de dir: "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-02-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-17-P, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-04-P CORREDOR VERD DEL MAR / FRONT MARÍTIM
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E.." ha de dir: "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-17-P, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-05-P PASSEIG MARÍTIM CAN PASTILLA (D)
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma.." ha de dir Forma l'espai lliure juntament amb el 79-24-E, 81-01-E, 82-02-E, 81-10-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-08-P ES CARNATGE (C)
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E." ha de dir: "Forma l'espai lliure juntament amb 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-13-E, 79-14-E, 79-17-P, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/L-P 79-12-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (E)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-13-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (C)
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-E, 79-14-E, 79-17-P, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-14-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (B)
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-E, 79-13-E, 79-17-P, 79-18-P"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- A la fitxa SGEL/L-P 79-15-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (D)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-16-E, 79-22-E"

- A la fitxa SGEL/L-P 79-16-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A CAN PASTILLA (A)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-15-E, 79-22-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-17-P ES CARNATGE (F)
  Núm. Inventari: s'ha d'eliminar
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E." ha de dir: "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-18-P ES CARNATGE (D)
  Núm. Inventari: s'ha d'eliminar
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-17-P Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E." ha de dir: "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-18-P"

- A la fitxa SGEL/L-P 79-21-E PASSEIG MARÍTIM CAN PASTILLA (D)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08-E"

- A la fitxa SGEL/L-P 79-22-E PASSEIG MARÍTIM CAN PASTILLA (A)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-08-P, 79-13-E, 79-14-E, 79-15-E, 79-16-E. 79-17-P, 79-18-P, 79-22-E." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 77-04-E, 77-08-E, 79-15-E, 79-16-E"

- A la fitxa SGEL/L-P 79-23-E PASSEIG MARÍTIM CAN PASTILLA (C)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma.." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-21-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-24-E PASSEIG MARÍTIM PLATJA DE PALMA (C)
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02- l'espai lliure juntament amb el 79-05-E, 81-01-E, 82-02-E, 81-10-E E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-21-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08-E"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 79-25-P PARC PARC SES FONTANELLES (C)
  Superfície: on diu "0" ha de dir "25098"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- A la fitxa SGEL/PJ-P; 81-01-E PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (A)
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E,
  81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-05-E, 79-24-E, 82-02-E, 81-10-E."

- A la fitxa SGEL/L-P; 81-02-E PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (E)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08-E."

- A la fitxa SGEL/L-P; 81-06-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A LA PLATJA DE PALMA
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08-E."

- A la fitxa SGEL/L-P; 81-08-E PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (B)
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E, 82-06-E, 82-08-E."

- A la fitxa SGEL/PJ-P; 81-10-E PASSEIG MARÍTIM PLATJA PALMA (C)
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma" ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-05-E, 79-24-E, 81-01-E, 82-02-E."

- A la fitxa SGEL/PJ-P; 82-02-E PASSEIG MARÍTIM EL ARENAL (A)
  Denominació: on diu "PASSEIG MARÍTIM EL ARENAL" ha de dir "PASSEIG MARÍTIM L'ARENAL"
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-05-E, 79-24-E, 81-01-E,81-10-E."

- A la fitxa SGEL/L-P; 82-06-E SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE LA RIBERA DEL MAR A L'ARENAL
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E,81-08-E, 82-08-E."

- A la fitxa SGEL/L-P; 82-08-E PASSEIG MARÍTIM EL ARENAL (B)
  Denominació: on diu "PASSEIG MARÍTIM EL ARENAL" ha de dir "PASSEIG MARÍTIM L'ARENAL"
  Ordenació: on diu "El1d" ha de dir "Segons art. 31 i 33 de la llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes."
  Observacions: on diu "És part juntament amb SGEL/PJ-P 79-05-E, 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 79-24-E, 81-01-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-02-E, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parc Litoral de Platja de Palma." ha de dir "Forma l'espai lliure juntament amb el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E,81-08-E, 82-06-E."

- A la fitxa SGEL/PJ-P 82-10-P LA PORCINCULA
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja"

- A la fitxa SGEL/PJ-P 84-01-P TORRENT GROS SON FERRIOL (A)
  Núm. Inventari: ha de dir "0000"
  Àmbit: s'ha d'eliminar "AA/84-01"
  Obtenció: on diu "No obtingut" ha de dir "Obtingut"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- A la fitxa SGEL/PJ-P 84-04-P TORRENT GROS SON FERRIOL (D)
  Núm. Inventari: ha de dir "0000"
  Àmbit: s'ha d'eliminar "AA/84-03"
  Obtenció: on diu "No obtingut" ha de dir "Obtingut"
  65) Es substitueixen les fitxes SGEL/PJ-P 41-01-P, SGEL/PJ-P 53-02-P, SGEL/PJ-P 69-02-P, SGEL/PJ-P 69-04-P, SGEL/PJ-P 76-09-P i SGEL/PJ-P 76-15-P per les següents:

SGEL/PJ-P 41-01-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC DE CA L'ARDIACA		
Situació	41 Secar de la Real		
Carrer	Camí del Reis		
Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	5
Codi	41-01-P	Identificant	SGEL/PJ-P
Ref. Cat.	07040A012000010000RY, 07040A012000020000RG, 07040A012000030000RQ		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	91654
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	102

4. CONDICIONS D`ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	EL1d	Àmbit	-
Cataleg	A1/44-03	Obtenció	Obtingut
Clasif. Sol	Sòl Urbà	Estat	No executat
		Prioritat	alta

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures concretes dels espais lliures han de realitzar-se en funció del context on s'emplaci i la seva distribució. En qualsevol cas s'ha de complir amb les següents mesures bàsiques:
• Les espècies utilitzades per a la vegetació hauran d'estar adaptades a les condicions de mediterraneidad, això és, escassetat d'aigua i altes temperatures.
• Els plançons arboris i arbustius se situaran directament en el sòl natural conformant una ombra contínua en la seva edat adulta.
• Les formacions arbòries hauran de constituir preferentment conjunt volumètrics de gran port a fi de permetre part de la infiltració solar al sòl.
• Es disposaran preferentment espècies de fulla perenne a fi d'evitar el segellament de les xarxes d'evacuació d'aigües de pluja, entre altres infraestructures.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.6 del P.G.
Inclou franja de protecció de carreteres (MA-20) en sòl urbà.

Afectat per les servituds aeronàutiques. Veure norma 4.3.8

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEL/PJ-P 69-02-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (A)
Situació	69 Estadi Balear
Carrer	Camí Vell de Sineu

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	6

Codi	69-02-P	Identificant	SGEL/PJ-P
Ref. Cat.	07040A030000220000RX, 07040A030000230000RI		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	115284
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	EL1d	Àmbit	AA/69-01
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut
Clasif. Sol	Sòl Rústic	Estat	No executat
		Prioritat	mitja

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures concretes dels espais lliures han de realitzar-se en funció del context on s'emplaci i la seva distribució. En qualsevol cas s'ha de complir amb les següents mesures bàsiques:

- Les espècies utilitzades per a la vegetació hauran d'estar adaptades a les condicions de mediterraneidad, això és, escassetat d'aigua i altes temperatures.
- Els plançons arboris i arbustius se situaran directament en el sòl natural conformant una ombra contínua en la seva edat adulta.
- Les formacions arbòries hauran de constituir preferentment conjunt volumètrics de gran port a fi de permetre part de la infiltració solar al sòl.
- Es disposaran preferentment espècies de fulla perenne a fi d'evitar el segellament de les xarxes d'evacuació d'aigües de pluja, entre altres infraestructures.

6. OBSERVACIONS

Forma l'espai lliure juntament amb el SGEL/PJ-P, 69-04-P, 69-11-P.
La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.6 del P.G.

Afectat per les servituds aeronàutiques. Veure norma 4.3.8

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEL/PJ-P 69-04-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (B)
Situació	69 Estadi Balear
Carrer	Camí Vell de Sineu

Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	10

Codi	69-04-P	Identificant	SGEL/PJ-P
Ref. Cat.	07040A030000210000RD		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	19904
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	EL1d	Àmbit	AA/69-02		
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut		
Clasif. Sol	Sòl Rústic	Estat	No executat	Prioritat	mitja

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures concretes dels espais lliures han de realitzar-se en funció del context on s'emplaci i la seva distribució. En qualsevol cas s'ha de complir amb les següents mesures bàsiques:

- Les espècies utilitzades per a la vegetació hauran d'estar adaptades a les condicions de mediterraneidad, això és, escassetat d'aigua i altes temperatures.
- Els plançons arboris i arbustius se situaran directament en el sòl natural conformant una ombra contínua en la seva edat adulta.
- Les formacions arbòries hauran de constituir preferentment conjunt volumètrics de gran port a fi de permetre part de la infiltració solar al sòl.
- Es disposaran preferentment espècies de fulla perenne a fi d'evitar el segellament de les xarxes d'evacuació d'aigües de pluja, entre altres infraestructures.

6. OBSERVACIONS

Forma l'espai lliure juntament amb el SGEL/PJ-P, 69-02-P, 69-11-P.
La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.6 del P.G.

Afectat per les servituds aeronàutiques. Veure norma 4.3.8

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEL/PJ-P 76-09-P

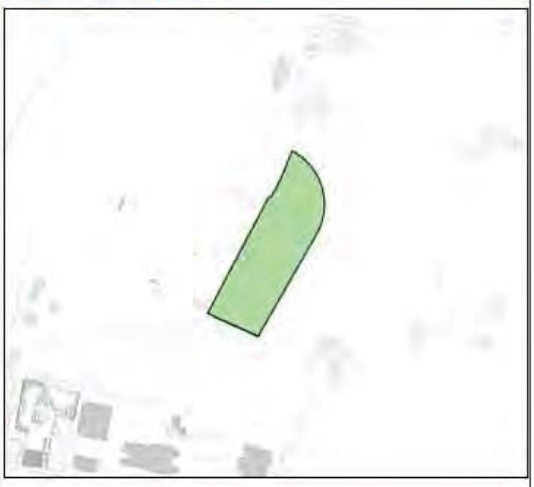
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC RONDA DEL MOLINAR (A)
Situació	76 El Molinar
Carrer	Camí d'en Viquet

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	6

Codi	76-09-P	Identificant	SGEL/PJ-P
Ref. Cat.	07040A046000080000RU		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	9761
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	161

4. CONDICIONS D`ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	EL1d	Àmbit	-
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut
Clasif. Sol	Sòl Rústic	Estat	No executat
		Prioritat	mitja

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures concretes dels espais lliures han de realitzar-se en funció del context on s'emplaci i la seva distribució. En qualsevol cas s'ha de complir amb les següents mesures bàsiques:

- Les espècies utilitzades per a la vegetació hauran d'estar adaptades a les condicions de mediterraneidad, això és, escassetat d'aigua i altes temperatures.
- Els plançons arboris i arbustius se situaran directament en el sòl natural conformant una ombra contínua en la seva edat adulta.
- Les formacions arbòries hauran de constituir preferentment conjunt volumètrics de gran port a fi de permetre part de la infiltració solar al sòl.
- Es disposaran preferentment espècies de fulla perenne a fi d'evitar el segellament de les xarxes d'evacuació d'aigües de pluja, entre altres infraestructures.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.6 del P.G.
Forma l'espai lliure juntament amb el SGEL/PJ-P 76-15-P.

Afectat per les servituds aeronàutiques. Veure norma 4.3.8

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEL/PJ-P 76-15-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC RONDA DEL MOLINAR (C)
Situació	76 El Molinar
Carrer	Camí d'en Viquet

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	6

Codi	76-15-P	Identificant	SGEL/PJ-P
Ref. Cat.	07040A046000090000RH		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	6197
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	EL1d	Àmbit	AA/76-08
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut
Clasif. Sol	Sòl Rústic	Estat	No executat
		Prioritat	mitja

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures concretes dels espais lliures han de realitzar-se en funció del context on s'emplaci i la seva distribució. En qualsevol cas s'ha de complir amb les següents mesures bàsiques:

- Les espècies utilitzades per a la vegetació hauran d'estar adaptades a les condicions de mediterraneidad, això és, escassetat d'aigua i altes temperatures.
- Els plançons arboris i arbustius se situaran directament en el sòl natural conformant una ombra contínua en la seva edat adulta.
- Les formacions arbòries hauran de constituir preferentment conjunt volumètrics de gran port a fi de permetre part de la infiltració solar al sòl.
- Es disposaran preferentment espècies de fulla perenne a fi d'evitar el segellament de les xarxes d'evacuació d'aigües de pluja, entre altres infraestructures.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.6 del P.G.
Forma l'espai lliure juntament amb el SGEL/PJ-P 76-09-P.

Afectat per les servituds aeronàutiques. Veure norma 4.3.8

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

67) A les fitxes corresponents als sistemes generals d'equipaments es fan les següents modificacions:

- A totes les fitxes de sistemes generals d'equipaments a l'apartat 6 d'observacions, on diu "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.6 del PG" ha de dir "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.4 del PG".

- A la fitxa SGEC/SA-P 24-01-E HOSPITAL SON DURETA:
  Ordenació: on diu "EQ4a" ha de dir "EQ0e."

- A la fitxa SGEC/MC-P 24-07-P MC SON PUIGDORFILA:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/24-07-P"
  Ordenació: on diu "EQ0b" ha de dir "P.P."
  Prioritat: on diu "Baixa" ha de dir "S.P."

- A la fitxa SGEC/DE-P 28-02-P AMPLIACIÓ PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS (2):
  Prioritat: on diu "Alta" ha de dir "Mitja-Alta."

- S'han de generar les fitxes de SGEC/DE-P substituint a les de SGEL/PJ-P 28-01-P i 28-02-P

- A la fitxa SGEC/SC-P 32-01-P SOCIOCULTURAL CAN FONTET:
  Ordenació: ha de dir "P.P."
  Prioritat: on diu "Mitja - Baixa " ha de dir "Baixa."

- A la fitxa SGEC/SA-P 41-09-P SON ESPASES:
  Codi: on diu 41-09-P ha de dir 41-09-E
  S'ha d'ajustar la delimitació a l'àmbit de l'hospital existent
  S'ha de delimitar un nou SGEC/SA-P com a ampliació de Son Espases tal com es va delimitar en la Llei 4/2008 de 14 de maig, de mesures urgents per al desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears amb indicació del sòl a obtenir, sistema i termini

- A la fitxa SGEC/AI-P 46-03-P DOTACIONAL CAN DOMENGE:
  Ordenació: es substituirà la ordenació EQ0C per una zona d'equipament diferent al catàleg (EQ4c)
  Catàleg: on diu "B/46-03" ha de dir "A1/44-03"

- A la fitxa SGEC/DE-P 46-05-E POLIESPORTIU SAN FERNADO:
  Prioritat: eliminar "Alta[a]

- A la fitxa SGEC/DO-P 46-08-E ESCOLA UNIVERSITARIA DE MAGISTERI:
  Ordenació: on diu "EQ4a" ha de dir "EQ0C"

- A la fitxa SGEC/AI-P 46-10-E PALMA ARENA:
  Prioritat: eliminar "Alta[a]

- A la fitxa SGEC/MC-P 52-14-P DOTACIONAL SON PARDO:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/52-14-P"
  Ordenació: ha de dir "P.P."

- A la fitxa SGEC/DE-P 53-01-P DEPORTIVA SA BOMBA
  Prioritat: on diu " Baixa " ha de dir "S.P."
  Ordenació: ha de dir "P.P."

- A la fitxa SGEC/AI-P 54-02-E DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTE
  S'assignarà l'ordenació d'una zona d'equipament

- A la fitxa SGEC/MC-P 58-01-P MC SON CLADERA SUD:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/58-01-P"
  Ordenació: ha de dir "P.P."
  Prioritat: on diu " Baixa " ha de dir "S.P."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- A la fitxa SGEC/SC-P 69-02-P MC SOCIOCULTURAL SON GÜELLS:
  Ordenació: ha de dir "P.P."
  Prioritat: on diu " Mitja/Baixa " ha de dir "Baixa."

- A la fitxa SGEC/MC-P 78-01-P SON BANYA:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/78-01-P"
  Ordenació: On diu "EQ0b" ha de dir "P.E."
  A l'apartat 6. OBSERVACIONS, s'ha d'afegir "Queda prohibit l'ús sanitari, docent, cultural i residencial per les servituds acústiques aeroportuàries" i "Forma part de l'àmbit del P.E. de Son Banya juntament amb el SGEC/MF-P 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P i 78-06-P"

- A la fitxa SGEC/MC-P 78-02-P SON BANYA:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/78-02-P"
  Ordenació: On diu "EQ0b" ha de dir "P.E."
  A l'apartat 6. OBSERVACIONS, s'ha d'afegir "Queda prohibit l'ús sanitari, docent, cultural i residencial per les servituds acústiques aeroportuàries" i "Forma part de l'àmbit del P.E. de Son Banya juntament amb el SGEC/MF-P 78-01-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P i 78-06-P"

- A la fitxa SGEC/MC-P 78-03-P SON BANYA:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/78-03-P"
  Ordenació: On diu "EQ0b" ha de dir "P.E."
  Prioritat: on diu " Alta " ha de dir "Mitja."
  A l'apartat 6. OBSERVACIONS, s'ha d'afegir "Queda prohibit l'ús sanitari, docent, cultural i residencial per les servituds acústiques aeroportuàries" i "Forma part de l'àmbit del P.E. de Son Banya juntament amb el SGEC/MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-04-P, 78-05-P i 78-06-P"

- A la fitxa SGEC/MC-P 78-04-P SON BANYA:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/78-04-P"
  Ordenació: On diu "EQ0b" ha de dir "P.E."
  obtenció: on diu "No obtingut" ha de dir "obtingut."
  Prioritat: on diu " Alta " ha de dir "Mitja."
  A l'apartat 6. OBSERVACIONS, s'ha d'afegir "Queda prohibit l'ús sanitari, docent, cultural i residencial per les servituds acústiques aeroportuàries" i "Forma part de l'àmbit del P.E. de Son Banya juntament amb el SGEC/MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-05-P i 78-06-P"

- A la fitxa SGEC/MC-P 78-05-P SON BANYA:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/78-05-P"
  Ordenació: On diu "EQ0b" ha de dir "P.E."
  Prioritat: on diu " Alta " ha de dir "Mitja."
  A l'apartat 6. OBSERVACIONS, s'ha d'afegir "Queda prohibit l'ús sanitari, docent, cultural i residencial per les servituds acústiques aeroportuàries" i "Forma part de l'àmbit del P.E. de Son Banya juntament amb el SGEC/MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P i 78-06-P"

- A la fitxa SGEC/MC-P 78-06-P SON BANYA:
  Identificant: ha de dir "SGEC/MF-P/78-06-P"
  Ordenació: On diu "EQ0b" ha de dir "P.E."
  Prioritat: on diu " Alta " ha de dir "Mitja."
  A l'apartat 6. OBSERVACIONS, s'ha d'afegir "Queda prohibit l'ús sanitari, docent, cultural i residencial per les servituds acústiques aeroportuàries" i "Forma part de l'àmbit del P.E. de Son Banya juntament amb el SGEC/MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P i 78-05-P"

- A la fitxa SGEC/DO-P 79-01-P DOCENT CAN PASTILLA:
  Ordenació: es substituirà la ordenació EQ4a per P.E.

- A la fitxa SGEC/SC-P 81-05-P ACAPULCO:
  Prioritat: on diu " Alta " ha de dir "Mitja."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- A la fitxa SGEC/DE-P 81-07-P TENNIS MUNICIPAL:
  Àmbit: S'ha d'indicar la Actuació Aïllada corresponent
  Prioritat: on diu " Alta " ha de dir "Media."

- A la fitxa SGEC/DO-P 84-05-P INSTITUT SON FERRIOL:
  Ordenació: es substituirà la ordenació EQ0C per una zona d'equipament diferent al catàleg (EQ4b)
  Catàleg: on diu "B/46-03" ha de dir "A1/44-03"

- A la fitxa SGEC/AS-P 84-06-E AMADIP ESMENT FUNDACIÓ AMPLIACIÓ:
  Codi: on diu "84-06-E" ha de dir "84-06-P"
  Ordenació: on diu "EQ2a" ha de dir" segons Mod. Puntual de PG aprovada definitivament amb Prescripcions en data 26/07/2011 (Aprovació Text Refós 24/06/2014)"
  Estat: on diu " parcialment executat " ha de dir " No executat"
  Prioritat: S'ha d'afegir "Mitja"
  Observacions: s'ha d'afegir: "Parcialment executat"

- A la fitxa SGEC/AI-P 88-02-E ADMINISTRACIÓ DE DUANES:
  Ordenació: on diu "EQ0m" ha de dir " P.E."

- A la fitxa SGEC/AI-P 88-03-E CAPITANIA MARÍTIMA DE PALMA:
  Ordenació: on diu "EQ0m" ha de dir " P.E."

- A la fitxa SGEC/AI-P 88-04-E AUTORITAT PORTUARIA DE BALEARS:
  Ordenació: on diu "EQ4c" ha de dir " P.E."

68) Una vegada corregides les prescripcions indicades, s'han de renumerar els codis dels sistemes de manera correlativa sense deixar números d'ordre vacants.

69) Es generen noves fitxes de sistemes d'equipaments comunitaris amb el següent contingut:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEC/DE-P 28-03-E

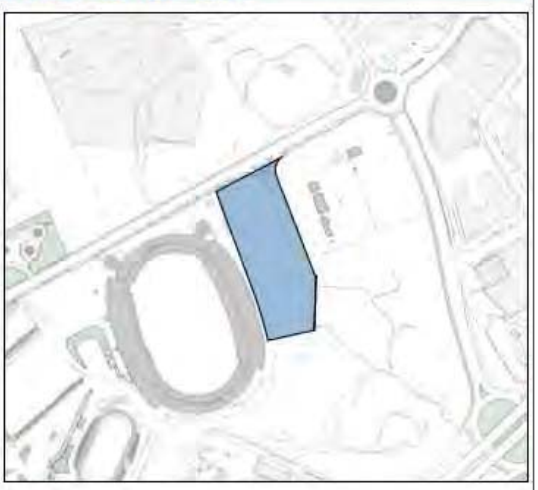
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	AMPLIACIÓ PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS
Situació	28 Son Flor
Carrer	Camí del Reis

Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	6

Codi	28-03-E	Identificant	SGEC/DE-P
Ref. Cat.	07040A012000300000RW		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	17318
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	147

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	EQ0b	Àmbit	-
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut
Clasif. Sol	Sòl Urbà	Estat	Executat
		Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.4.

Afectat per les servituds aeronàutiques. Veure norma 4.3.8

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEC/DE-P 28-04-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PISTES ESPORTIVES
Situació	28 Son Flor
Carrer	Camí dels Reis

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	6

Codi	28-04-P	Identificant	SGEC/DE-P
Ref. Cat.	07040A012000070000RF		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	18814
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	15240

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	EQ0b	Àmbit	-
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut
Clasif. Sol	Sòl Urbà	Estat	No executat
		Prioritat	mitja

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.4.

Afectat per les servituds aeronàutiques. Veure norma 4.3.8

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

70) Es substitueix la fitxa SGEC/SA-P 41-09-P per les següents:

SGEC/SA-P 41-09-E

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	SON ESPASES
Situació	41 Secar de la Real
Carrer	Son Espases

Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	5

Codi	41-09-E	Identificant	SGEC/SA-P
Ref. Cat.	07040A01100204		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	248369
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	SON ESPASES-0000

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	P.E.	Àmbit	-		
Cataleg	A1/44-03, B/41-13	Obtenció	Obtingut		
Clasif. Sol	Sòl Rústic	Estat	Executat	Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

L'ordenació detallada es formula mitjançant un Pla Especial a l'empara del contingut de l'article 18 del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre i la Disposició final primera del Decret llei 1/2018, de 19 de gener. S'estableix com a objectius d'ordenació complementaris al Pla Especial l'assegurar l'accessibilitat per transport públic, la connexió per als vianants i ciclista amb Palma i els barris confrontants així com la preservació paisatgística de l'entorn del Monestir de la Real.
La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.4 del P.G

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGEC/SA-P 41-10-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	SON ESPASES
Situació	41 Secar de la Real
Carrer	Son Espases

Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	5

Codi	41-10-P	Identificant	SGEC/SA-P

Ref. Cat. 07040A011002050000RS, 07040A011002110000RH, 07040A011002630000RR, 07040A011002640000RD, 07040A011002740000RU

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	130561
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	P.E.	Àmbit	AA-T/41-05
Cataleg	A1/44-03	Obtenció	No Obtingut
Clasif. Sol	Sòl Rústic	Estat	No Executat
		Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

L'ordenació detallada es formula mitjançant un Pla Especial a l'empara del contingut de l'article 18 del Decret llei 3/2014, de 5 de desembre i la Disposició final primera del Decret llei 1/2018, de 19 de gener. S'estableix com a objectius d'ordenació complementaris al Pla Especial l'assegurar l'accessibilitat per transport públic, la connexió per als vianants i ciclista amb Palma i els barris confrontants així com la preservació paisatgística de l'entorn del Monestir de la Real.
La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.4 del P.G

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

71) A les fitxes corresponents als sistemes generals d'infraestructures es faran les següents modificacions:

- A totes les fitxes de sistemes generals d'infraestructures, a l'apartat 6 d'observacions, on diu "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.6 del PG" ha de dir "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.9 del PG".

- S'elimina la fitxa del SGIF/A-P, 15-07-P Dessaladora Porto Pi i el SGIF/IE-P; 87-08-E Subestació aeroport.

- A la fitxa del SGIF/IE, 40-01-E Subestació Falca verda, s'afegeix a l'apartat 6 d'observacions el següent:
"Us permès al subsòl i l'espai semisoterrat a l'Elp de la falca verda. Per permetre aquest ús privatiu del subsòl públic, les empreses elèctriques hauran de recondicionar les cobertes d'aquesta infraestructura, per gaudir lliurement de l'espai lliure públic."

- A la fitxa del SGIF/A, 40-04-P, Dipòsit Establiments, s'afegeix a l'apartat 6 d'observacions el següent:
" Es preveu la seva instal·lació al subsòl"

- A la fitxa del SGIF/IE, 87-03-E, Subestació son Orlandis, a l'apartat 3, a l'ús es substitueix "públic" per " privat"

- A la fitxa del SGIF/SA-P, 85-02-P, Ampliació EDAR Palma 1.
Ordenació: ha de dir "IF0a".

- Es substitueix la fitxa de SGIF/A-P; 44-05-P de depòsits aigua dessalada son Bassó per una fitxa amb el següent contingut:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGIF/A-P 44-05-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	DEPOSSITS AIGUA DESSALADA SON BASSO
Situació	44 Sont Sardina
Carrer	ctr Valldemossa

Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	5

Codi	44-05-P	Identificant	SGIF/A-P
Ref. Cat.	07040A013000060000RB		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	162642
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	If0a	Àmbit	AA/44-01		
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut		
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	No executat	Prioritat	alta

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.9

Afectat per la servitud aeronàutica de l'aeroport. Veure norma 4.3.8.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

72) Una vegada corregides les prescripcions indicades, s'han de renumerar els codis dels sistemes de manera correlativa sense deixar números d'ordre vacants i corregir els identificants dels SGIF segons la següent taula:

SISTEMES GENERALS D'INFRAESTRUCTURES				
aprovació definitiva		dades del text refós		
CODI	IDENTIFICANT	DENOMINACIÓ	nou codi	nou identificant
14-02-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ SANT AGUSTÍ	14-01-E	SGIF/IE
15-05-E	SGIF/T	CENTRAL TELEFONICA CALA MAJOR	15-01-E	SGIF/TC
15-07-P	SGIF/A	DESALADORA DE PORTO PI	se elimina	
15-08-P	SGIF/HG	NOVA ESTACION DE BOMBEIG POLIDUCTE	15-02-P	SGIF/HG
18-01-E	SGIF/A	DIPÒSIT REGULADOR GENOVA	18-01-E	SGIF/AG-P
18-03-E	SGIF/ HG	SONAN SAN AGUSTI	18-02-E	SGIF/HG
21-01-E	SGIF/T	CENTRAL TELEFONICA TERRENO	21-01-E	SGIF/TC
25-01-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ SANTA CATALINA	25-01-E	SGIF/IE
28-07-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ SON MOIX	28-01-E	SGIF/IE
29-01-E	SGIF/T	CENTRAL TELEFONICA LA VILETA	29-01-E	SGIF/TC
32-04-E	SGIF/A-P	DIPÒSIT SON ANGLADA	32-01-E	SGIF/AG-P
36-01-E	SGIF/A-P	DIPÒSIT SON VIDA	36-01-E	SGIF/AG-P
40-01-E	SGIF/IE	SUBESTACIO SA FALCA	40-01-E	SGIF/IE
41-01-E	SGIF/A-P	ETAP I DIPÒSITS REGULADORS SON TUGORES	41-01-E	SGIF/AG-P
41-03-E	SGIF/A	DIPÒSIT SON PACS	41-02-E	SGIF/AG-P
41-04-P	SGIF/A	DIPÒSIT ESTABLIMENTS	41-03-P	SGIF/AG-P
41-07-P	SGIF/A	AMPLIACIÓ ABAQUA SON PACS	41-04-P	SGIF/AG-P
42-01-E	SGIF/T	CENTRAL TELEF. ESTABLIMENTS	42-01-E	SGIF/TC
42-04-E	SGIF/A	DIPÒSITS ESTABLIMENT	42-02-E	SGIF/AG-P
43-02-P	SGIF/A	AMPLIACIÓ FONT DE SA VILA	43-04-P	SGIF/AG-P
43-03-E	SGIF/A-P	DIPÒSIT PARC BIT	43-02-E	SGIF/AG-P
43-04-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ PARC BIT	43-03-E	SGIF/IE
43-05-E	SGIF/A-P	FONT DE LA VILA	43-01-E	SGIF/AG-P
44-04-E	SGIF/T-P	CENTRAL TELEFONICA SON SARDINA	44-01-E	SGIF/TC
44-05-P	SGIF/A-P	DEPÓSITS AIGUA DESSALADA SON BASSO	44-02-P	SGIF/AG-P
48-01-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ COLISEO	48-01-E	SGIF/IE
52-01-E	SGIF/T	CENTRAL TELEF. POLIGONO	52-01-E	SGIF/TC
52-08-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ POLIGON	52-02-E	SGIF/IE
53-08-E	SGIF/A-P	DIPÒSIT SON REUS	53-01-E	SGIF/AG-P
53-09-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ SON REUS	53-02-E	SGIF/IE
53-10-P	SGIF/IE	AMPLIACIÓ SUBESTACIÓ SON REUX	53-03-P	SGIF/IE
59-01-P	SGIF/T	CENTRAL TELEF. ES RAFAL	59-01-E	SGIF/TC
68-02-E	SGIF/T	CENTRAL TELEFONICA CARRETERA MANACOR	68-02-E	SGIF/TC
70-01-E	SGIF/IE	SUBEST.ELECTR. NUREDDUNA	70-01-E	SGIF/IE
71-05-E	SGIF/T	CENTRAL TELEF. AVINGUDES	71-01-E	SGIF/TC
72-02-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ ELECTRICA SON MOLINAS	72-01-E	SGIF/IE
74-04-E	SGIF/IE	CENTRAL TERMOELECTRICA CASTRESORER	74-01-E	SGIF/IE
77-06-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ SAN JOAN DE DEU	77-01-E	SGIF/IE
77-07-E	SGIF/A	ZONA REFRIGERACIÓ, PRESSA D'AIGUA DE MAR I DESARENADOR	77-02-E	SGIF/AG
77-08-E	SGIF/HG	ESTACIÓ DE REGULACIÓ DE GAS	77-03-E	SGIF/HG
79-01-E	SGIF/T	TELEFONICA CAN PASTILLA	79-01-E	SGIF/TC
80-07-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ SON OMS	80-01-E	SGIF/IE
83-01-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ ARENAL	83-01-E	SGIF/IE
83-01-P	SGIF/IE	AMPLIACIÓ SUBESTACIÓ ELECTRICA	83-02-P	SGIF/IE
84-02-P	SGIF/S	AMPLIACIÓ EDAR PALMA 2	84-05-P	SGIF/SA-P
84-03-E	SGIF/IE-P	SUBESTACIÓ SON LLATZER	84-02-E	SGIF/IE
84-08-E	SGIF/S-P	EDAR PALMA 2	84-01-E	SGIF/SA-P
84-09-E	SGIF/A-P	DESALADORA	84-03-E	SGIF/AG-P
84-11-E	SGIF/HG	FACTORIA SON BANYA	84-04-E	SGIF/HG
85-01-E	SGIF/S-P	EDAR PALMA 1	85-01-E	SGIF/SA-P
85-02-P	SGIF/S-P	AMPLIACIÓ EDAR PALMA 1	85-02-P	SGIF/SA-P
86-02-E	SGIF/A-P	DIPÒSIT SON GUAL	86-01-E	SGIF/AG-P
86-03-E	SGIF/T	CENTRAL TELEFONICA SANT JORDI	86-02-E	SGIF/TC
87-02-P	SGIF/A	DIPÒSIT REUTILITZACIÓ PUNTIRO	87-05-P	SGIF/AG-P
87-03-E	SGIF/IE	SUBESTACIÓ SON ORLANDIS	87-02-E	SGIF/IE
87-04-P	SGIF/IE-P	SUBESTACIÓ XORRIGO	87-04-P	SGIF/IE
87-05-P	SGIF/IE	AMPLIACIÓ SUBESTACIÓ ELECTRICA SON ORLANDIS	87-06-P	SGIF/IE
87-06-E	SGIF/A-P	EMBASSAMENT A.R.REG SANT JORDI	87-01-E	SGIF/AG-P

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

73) A les fitxes corresponents als sistemes generals de serveis urbans es faran les següents modificacions:

- A totes les fitxes de sistemes generals de serveis urbans, a l'apartat d'observacions, on diu "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.6 del PG" ha de dir "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.10 del PG".

- A les fitxes amb identificant SGSU/C-P es substitueixen les sigles per SGSU/AC-P.

- A la fitxa del SGSU/MA-P 77-024-E Mercapalma, es substitueix el seu àmbit amb una superfície de 103.326 m2.



- A la fitxa SGSU/GR-P/14-01-P
Ordenació: ha de dir "P.P."

- S'elimina la fitxa del SGSU/GR-P; 17-02-P de punt verd la Bonanova.

- A la fitxa del SGSU/CE-P; 18-01-E. Es canvia l'identificant per SGSU/CE Cementiri de Génova.

- A la fitxa del SGSU/SE-P; 22-01-E. Es canvia l'identificant per SGSU/PC-P Subparc Bombers.

- A la fitxa del SGSU/CE-P; 32-11-E. Es canvia l'identificant per SGSU/CE Cementiri de sa Vileta. i a l'apartat 3:
Us: on diu "públic" ha de dir "col·lectiu".
Domini: on diu " públic" ha de dir " privat".

- A la fitxa del SGSU/CE-P; 37-01-E. Tanatori Son Valentí. a l'apartat 3:
Us: on diu "privat" ha de dir "públic".
Domini: on diu " privat" ha de dir " públic".

- A la fitxa SGSU/GR-P/45-01-P
Ordenació: ha de dir "P.E."

- A la fitxa del SGSU/GR-P; 53-03-E, 53-05-E i 53-06-E Es canvia l'identificant per SGSU/AC-P instal·lacions municipals son reus.

- A la fitxa del SGSU/SE-P; 74-01-E. es canvia l'identificant per SGSU/CP-P CENTRE D'INSERCIÓ SOCIAL I UNITAT DE MARES.

- A la fitxa del SGSU/SE-P; 74-04-E. Es canvia l'identificant per SGSU/PC-P parc de bombers.

- Es substitueix la fitxa de SGSU/GR-P; 52-07-P Punt verd son Pardo per una fitxa amb el següent contingut:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

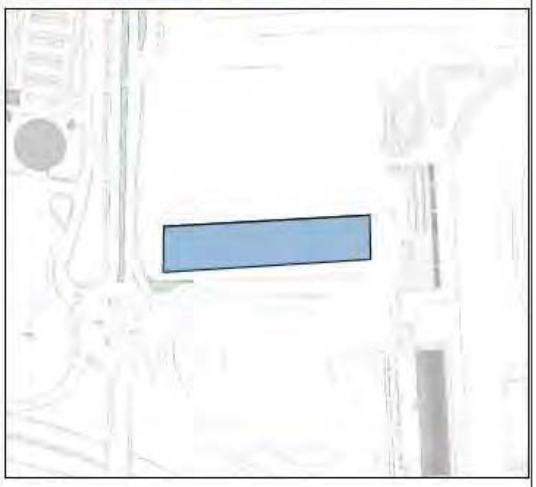
Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGSU/GR-P 52-07-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PUNT VERD SON PARDO		
Situació	52 La Indioteria Urbà		
Carrer	Ctr. Soller		
Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	5
Codi	52-07-P	Identificant	SGSU/GR-P
Ref. Cat.	07040A024000070000RA		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	6275
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D`ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	If0a	Àmbit	AA/52-05		
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut		
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	No executat	Prioritat	alta

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.10

Afectat per la servitud aeronàutica de l'aeroport. Veure norma 4.3.8.

74) Una vegada corregit el document amb les prescripcions indicades, caldrà corregir els identificants dels SGSU i els seus codis amb una proposta de numeració correlativa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

75) A les fitxes corresponents als sistemes generals de comunicacions es faran les següents modificacions:

- A totes les fitxes de sistemes generals de comunicacions, a l'apartat 6 d'observacions, on diu "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.6 del PG" ha de dir "La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.7 del PG".

- S'elimina la previsió i reserva de SGCM/AP-P (aparcaments dissuasius) de Son Castelló Sud (52-10-P) i de Son Güells (69-03-P) i s'eliminaran les referències als mateixos al estudi de mobilitat del PG, als documents de memòria, a les fitxes de sistemes i als plànols d'ordenació.

- S'eliminen les fitxes de sistemes previstos de la xarxa viaria: SGCM/RV-P, 32-01-P, 32-03-P, 32-04-P, 42-01-P, 52-02-P, 63-01-P, 69-01-P, 69-02-P, 77-01-P, 79-01-P i la fitxa SGCM/TP; 80-11-E. AEROPORT.

- A la fitxa del SGCM/AP-P; 14-01-P, APARCAMENT DISSUASIU Porto Pi. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "P.E."
  Prioritat: s'afegeix "mitjana"

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 14-03-E, Port cala Nova. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "Pla d'usos i gestió del port"

- A la fitxa del SGCM/AP-P; 32-02-P, Aparcament dissuasiu cas Pastors. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "P.P."

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 43-06-E, Metro universitat. A l'apartat 4,
  Ordenació: on diu "IF0a" ha de dir "CM-AP"

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 53-12-E, Estació de tren de Soller Son Sardina. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "CM-TP"

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 53-13-E, Estació de metro Son Sardina. A l'apartat 4,
  Ordenació: on diu "IF0a" ha de dir "CM-TP"

- A la fitxa del SGCM/AP-P; 76-01-P, Aparcament dissuasiu Son Bordoy.
  A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "CM-AP"
  A l'apartat 6. Observacions s'afegeix "Aparcament dissuasiu associat a la reserva viària del nus de la Ma-20 amb la Ma-19, associat al tramvia i la remodelació del nus"

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 77-09-E, Club nàutic cal gamba. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "Pla d'usos i gestió del port"

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 79-06-E, Port de Sant Antoni de la Platja. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "Pla d'usos i gestió del port"

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 80-03-E, Aeroport. A l'apartat 4,
  Ordenació: on diu "CM-TP" ha de dir "P.E."
  L'imatge es modifica per una imatge semblant a la següent on apareix en groc el SGCM/TP-P 80-03-E

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat



- A la fitxa del SGCM/TP-P; 80-04-E, Aeroport. A l'apartat 4,
  Ordenació: on diu "CM-TP" ha de dir "P.E."

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 84-12-P, Ampliació EMT. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "CM-TP"
  Àmbit: s'afegeix "AA/54-01"

- A la fitxa del SGCM/TP-P; 88-01-E, Port de Palma. A l'apartat 4,
  Ordenació: s'afegeix "P.E."

76) Es substitueixen les fitxes dels sistemes generals de comunicacions SGCM/TP-P; 42-01-P, SGCM/AP-P; 44-01-P, SGCM/AP-P; 52-07-P, SGCM/TP-P; 80-02-E, SGCM/TP-P; 80-04-E i SGCM/AP-P; 84-13-P per les següents fitxes:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/TP-P 43-02-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	METRO PARC BIT
Situació	43 Son Espanyol
Carrer	-

Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	4

Codi	43-02-P	Identificant	SGCM/TP-P
Ref. Cat.	07040A01509000		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	48027
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	If0a	Àmbit	PDSMIB
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	No executat
		Prioritat	alta

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Reserva ferroviaria para ampliacion del metro al Parc Bit por estudio informativo aprobado

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/TP-P 53-03-P

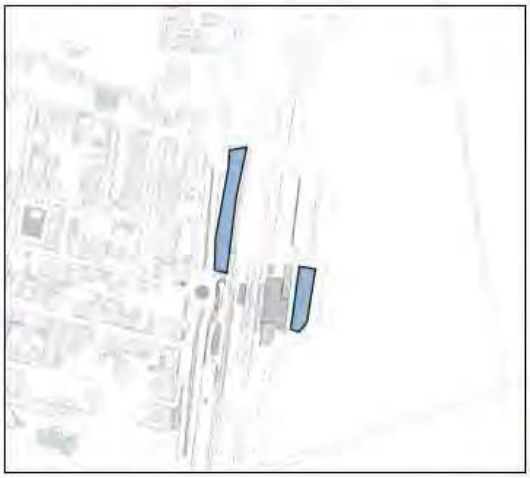
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	APARCAMENT DISSUASIU SON SARDINA
Situació	53 La Indioteria (Rural)
Carrer	Ctr. Soller

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	5

Codi	53-03-P	Identificant	SGCM/TP-P
Ref. Cat.	07040A02300144, 07040A02309014		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	1999
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	CM-AP	Àmbit	-
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	Executat
		Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Aparcaments annexos a les estacions ferroviàries

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/AP-P 52-07-P

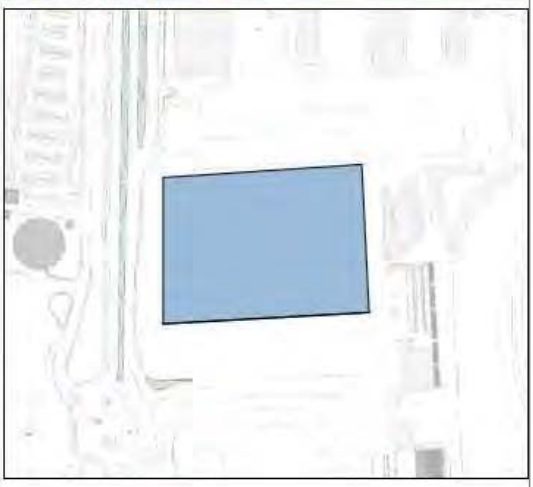
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	APARCAMENT DISSUASIU SON PARDO
Situació	52 La Indioteria Urbà
Carrer	Ctr. Soller

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	5

Codi	52-07-P	Identificant	SGCM/AP-P
Ref. Cat.	07040A024000070000RA		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	19657
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	CM-AP	Àmbit	AA/52-05
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	No executat
		Prioritat	alta/mitja

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix a la norma 4.3.7

Afectat per la servitud aeronàutica de l'aeroport. Veure norma 4.3.8.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/TP-P 80-02-E

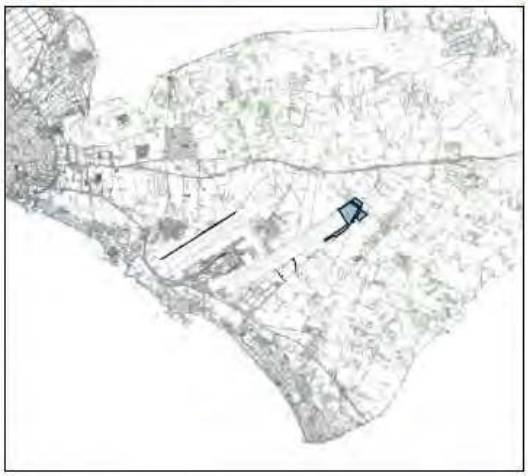
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	ZONA DE SERVEI AEROPORTUARI
Situació	80 Aeroport, 87 La Casa Blanca, 86 Sant Jordi
Carrer	-

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	13

Codi	80-02-E	Identificant	SGCM/TP-P
Ref. Cat.	07040A05309000		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	475359
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	P.E.	Àmbit	-
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	Executat
		Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.7 del P.G.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/TP-P 80-04-E

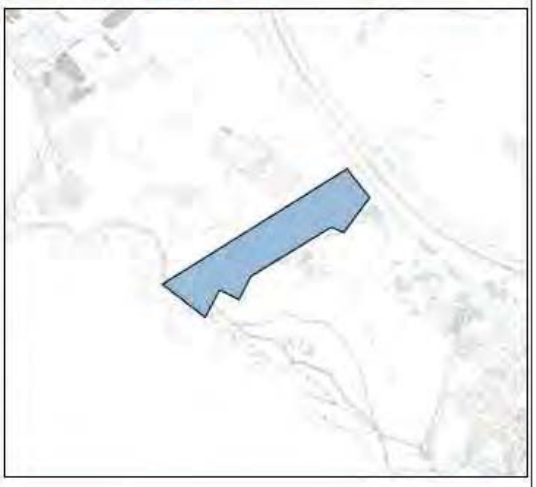
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	ZONA DE SERVEI AEROPORTUARI
Situació	80 Aeroport, 87 La Casa Blanca, 86 Sant Jordi
Carrer	-

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	13

Codi	80-04-E	Identificant	SGCM/TP-P
Ref. Cat.	7085166DD7778A0001TF		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	38990
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D`ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	P.E.	Àmbit	-		
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut		
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	Executat	Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Es troba afectat per la legislació de costes, la zona del DPMT y las servituds de trànsit i protecció.
La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.7 del P.G.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/AP-P 84-13-P

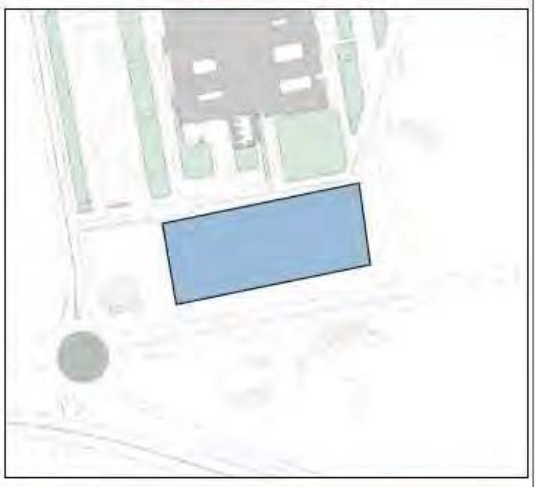
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	APARCAMENT DISSUASIU SON LLATZER
Situació	84 Son Ferriol
Carrer	Carretera de Manacor

Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	10

Codi	84-13-P	Identificant	SGCM/AP-P
Ref. Cat.	07040A03100091		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	14818
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	CM-AP	Àmbit	-		
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut		
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	No executat	Prioritat	alta

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Aparcament dissuasiu marcat al PMUS als terrenys del Govern de les Illes Balears. Aparcament de 500 places.

Afectat per la servitud aeronàutica de l'aeroport. Veure norma 4.3.8.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

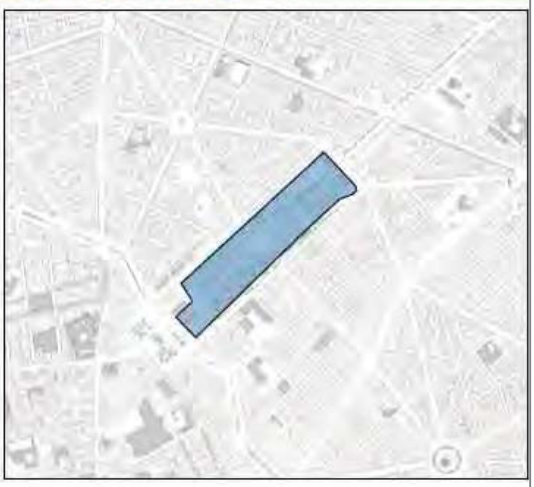
77) Es generen noves fitxes de sistemes de comunicacions amb el següent contingut:

SGCM/TP-P 54-03-E

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	ESTACIÓ INTERMODAL PARC DE SES ESTACIONS		
Situació	54 Arxiduc		
Carrer	Parc de ses estacions		
Plánols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	6
Codi	54-03-E	Identificant	SGCM/TP-P
Ref. Cat.	0511002DD7801B, 0511001DD7801B		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	47286
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	CM-TP	Àmbit	SGEL54-01E		
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut		
Clasif. Sol	Sol Urba	Estat	Executat	Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Estació intermodal situada al subsol de l'espai lliure del parc de ses estacions segons projecte public del consorci del parc de ses estacions

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/AP-P 52-01-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	APARCAMENT DISSUASIU SON FUSTERET
Situació	52 La Indioteria Urbà
Carrer	Ma-13

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	6

Codi	52-01-P	Identificant	SGCM/AP-P
Ref. Cat.	07040A02600056, 07040A02600044		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	27572
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	CM-AP	Àmbit	SGEL52-01P
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	No executat
		Prioritat	mitja

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Aparcament dissuasiu al subsol, associat al projecte estratègic de l'espai lliure de Son Fusteret, inicialment proposat com edifici semisoterrat enfront de la Ma-13. Aparcament de 900 places.

Afectat per la servitud aeronàutica de l'aeroport. Veure norma 4.3.8.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/TP-P 87-01-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	AMPLIACIO ZONA DE SERVEI AEROPORTUARI
Situació	87 La Casa Blanca
Carrer	-

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	13

Codi	87-01-P	Identificant	SGCM/TP-P

Ref. Cat. 07040A04200010/12/13/14/15/16/17/18/20/22/23/28/29/30/31
32/33/34/35/36/37/38/38/40/41/42/43/44/50
07040A04209001/2/4

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	721953
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	P.E.	Àmbit	-
Cataleg	-	Obtenció	No obtingut
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	No executat
		Prioritat	baixa

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Ampliació de l'aeroport assenyalada al Pla director de l'aeroport aprovat definitivament al 5 de setembre de 2001.
La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.7 del P.G.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

SGCM/TP-P 89-01-E

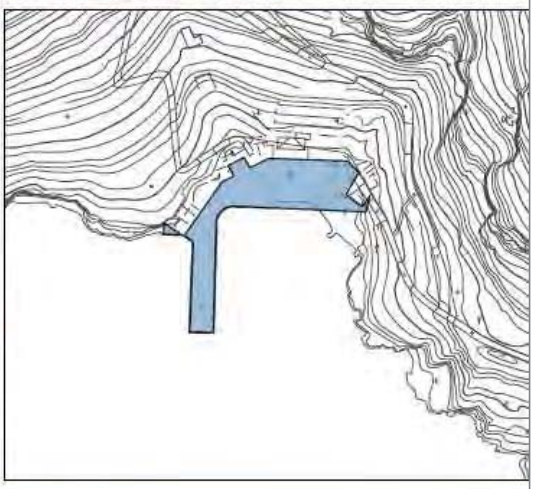
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PORT DE CABRERA
Situació	89 Cabrera
Carrer	-

Plànols	Full 500	Full 1000	Full 5000
	-	-	17

Codi	89-01-E	Identificant	SGCM/TP-P
Ref. Cat.	07040A061000010000RP		

2. DELIMITACIÓ GRÁFICA



3. CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

Superficie (m²)	3060
Domini	Públic
Ús	Públic
Núm. Invent.	-

4. CONDICIONS D`ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÓL

Ordenació	Pla d'usos i gestio del port	Àmbit	-		
Cataleg	-	Obtenció	Obtingut		
Clasif. Sol	Sol Rustic	Estat	Executat	Prioritat	-

5. MESURES AMBIENTALS

Les mesures específiques correspondran als instruments d'avaluació ambiental de cada projecte.

6. OBSERVACIONS

Es regirà pel Pla General de Ports i el PUED del Port.
La seva regulació s'estableix en la Norma 4.3.7 i 2.1.6 del P.G.

78) Una vegada corregit el document amb les prescripcions indicades, caldrà corregir els identificants dels SGCM i els seus codis amb una proposta de numeració correlativa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

PLÀNOLS DEL PLA GENERAL

79) Es modifiquen tots els plànols segons les següents indicacions genèriques:

- Als plànols d'ordenació d'infraestructures (series O.06, O.07, O.08 i O.09) es modifiquen les etiquetes dels sistemes generals amb el següent criteri: "identificant / codi – estat", seguit de la denominació corresponent.

- S'incorpora la delimitació de les AIP definides pel PTIM als plànols d'ordenació O.03.3 "SÒL RÚSTIC. Protecció Territorial" i a la sèrie de plànols O.04.

- Es rectifica la representació de l'àmbit de Son Sardina qualificat a l'aprovació inicial com a sòl urbanitzable. Aquest àmbit quedarà qualificat com a "Àrea de Transició (AT-C)".

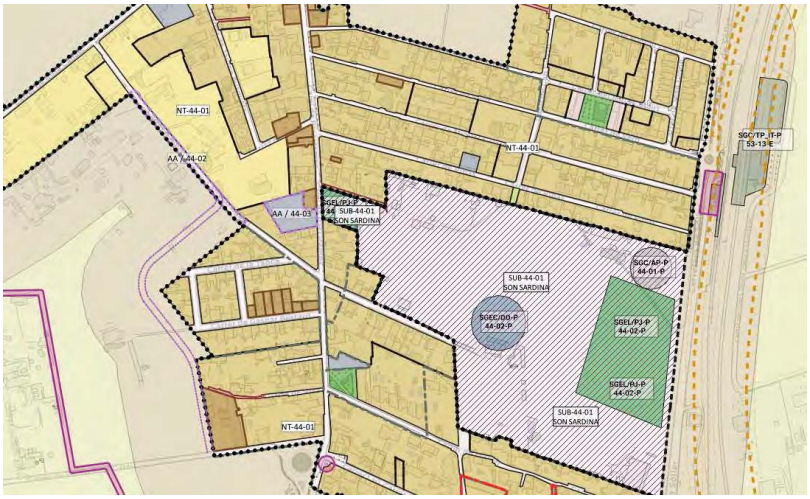
- Es rectifica l'errada de representació de les franges de sòl rústic al voltant dels nuclis rurals de Son Espanyol-Can Moreno (NR/43-01) i Es Pinaret-Es Putxet (NR/87-10), actualment qualificades com a "Àrea de Transició (AT-H)". La franja al voltant del nucli de Son Espanyol-Can Moreno (NR/43-01) es qualificarà com a "Sòl rústic general (SRG)" i la franja al voltant del nucli de Es Pinaret-Es Putxet (NR/87-10) com a "Àrea d'interès agrari (AIA-40)".

- Es modifica la denominació de "Risc de lliscament" per "Risc d'esllavissament" a la llegenda de tots els plànols afectats.

- El SUBs de Puntiró i el de Gènova es qualifiquen com AIN d'acord al decret 10/2022 del Govern, i així haurà de quedar reflectit als plànols O3.2 i O3.3.

- La delimitació del nucli rural NR/86-02 Son Gual I es corregeix a tots els plànols d'ordenació per ajustar-se a la delimitació 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).

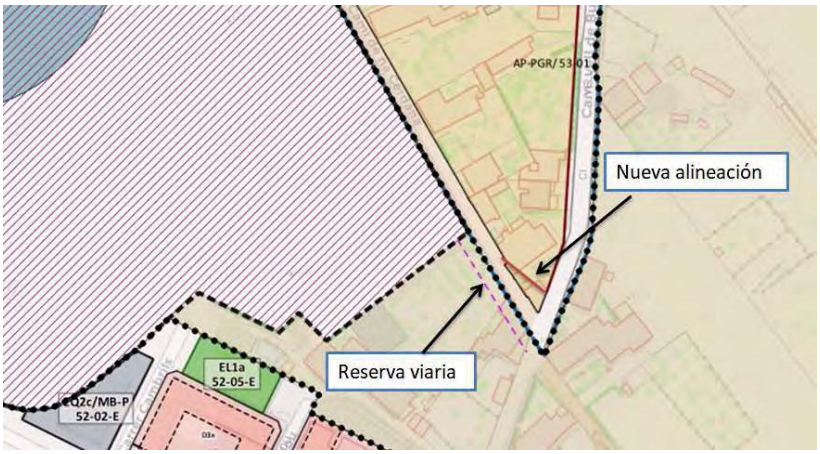
- S'incorpora als plànols de les sèries O.03 i O.04 la reserva de viari a Son Sardina: la connexió del carrer Agustí amb el carrer Pere Sants Garau., d'acord amb la següent imatge i la reserva final al camí de Na cerdana, per la connexió del SUB de sa Bomba amb la carretera de Bunyola.



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat



- Es rectifica a tots els plànols la zona de reserva ferroviària del tram de metre UIB-Parc Bit d'acord amb l'aprovació definitiva de l'estudi informatiu del seu traçat, havent de coincidir amb la següent imatge.



- Es reflectirà en tots els plànols d'ordenació pertinents (O.02, O.03.1, O.03.2, O.03.3...) el SGCM/TP-P; 89-01-E del port de Cabrera i es crearà un full nº17 de Cabrera a la sèrie de plànols O.03 i O.04 d'escala 1:5.000.

- S'elimina de tots els plànols d'ordenació (O.02, O.04, O.07, O.08, O.09, O.10) els elements de la zona de servei aeroportuari (serveis interns aeroportuaris -inclosa la subestació elèctrica SGIF/IE 87-08-E-, el marcat dels vials interiors i la zona de serveis definida en el pla director de 2001).

- S'elimina dels plànols d'ordenació les propostes de noves infraestructures tipus tramvia dins de la zona de servei aeroportuari.

- S'elimina el grafisme de l'antic tren de Santanyí desaparegut que haurà de deixar de representar-se al plànol O.02.

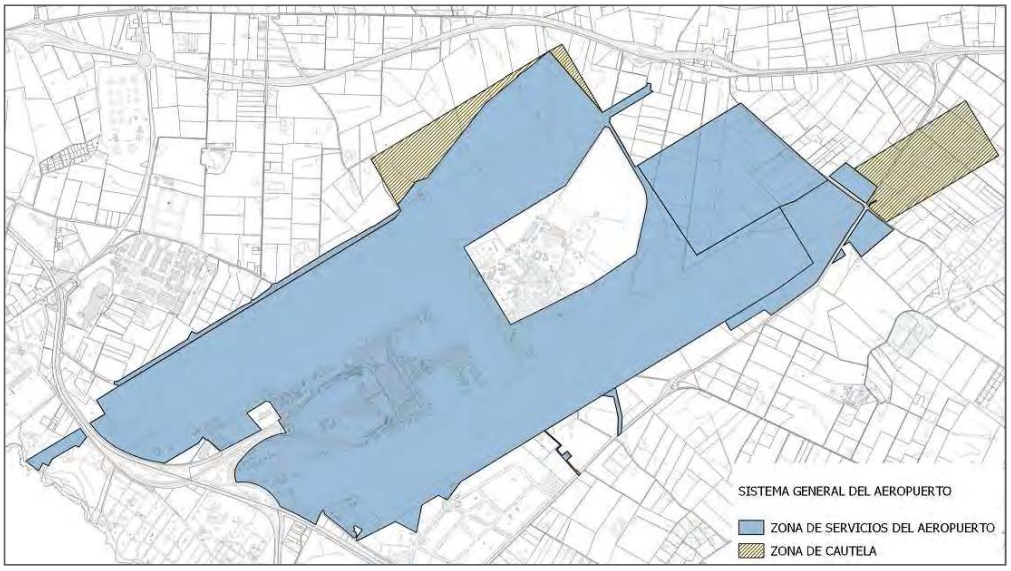
- Es substitueix la qualificació AIN municipal que es trobi dins de la zona de servei aeroportuari per la qualificació de sòl rústic més pròxima a cada zona.

- Es rectifica la zona de servei aeroportuari als plànols d'ordenació d'acord a la delimitació del plànol rectificat O.17 "Servitud aeronàutica", segons la delimitació següent:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat



- Es faran les modificacions adients als plànols per incorporar totes les prescripcions fetes als altres documents de l'aprovació definitiva de la revisió del Pla General.

80) Es modifiquen els plànols d'informació (sèrie e_10.000) segons les següents indicacions particulars:

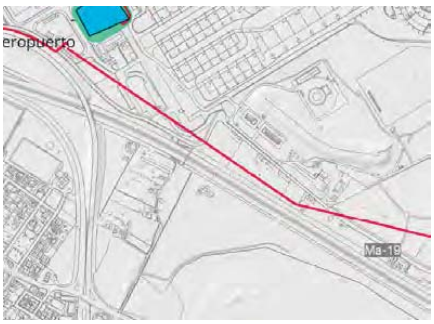
Plànols I03. Planejament urbanístic vigent. Límit del sòl urbà i grau de desenvolupament del sòl urbanitzable del PGOU '98 (fulls 1, 2, 3 i 4)

- S'inclou a sa llegenda la descripció i correspondència gràfica dels SUNP (SUNP 24-01 Son Puigdorfila SUD i SUNP 18-01 Gènova).

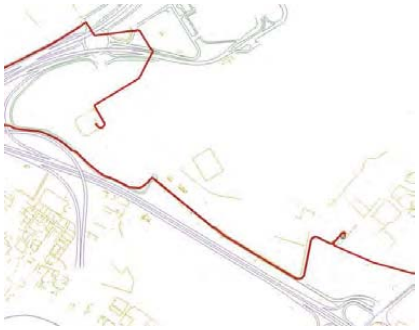
- Es reemplaça el plànol anomenat I03-full 3 pel seu contingut erroni. El seu contingut serà congruent amb els fulls 1, 2 i 4 d'aquest plànol I03.

Plànols I06. Xarxa general de subministrament d'energia elèctrica (fulls 1, 2, 3 i 4)

- Es corregeix el traçat de la xarxa d'alta tensió utilitzant la base de dades actualitzada, d'acord amb la següent imatge:



Dades dels plànols (traçat antic abans del soterrament)


Dades actuals (traçat real després del soterrament.

- Es modifica el títol del plànol per el següent: "Xarxa general de subministrament d'energia elèctrica"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Plànols I10. Vulnerabilitats i riscos (fulls 1, 2, 3 i 4)

- Es rectifica l'àmbit afectat pel risc d'erosió/despreniment segons l'establert al PTIM.

Plànols I.14. Proteccions territorials (fulls 1, 2, 3 i 4)

- S'inclou la representació gràfica de les proteccions de costes, corresponents al "Domini Públic Marítim Terrestre (DPMT)" i "línia de trànsit".
- S'inclou la representació gràfica de les proteccions de defensa.
- Es modifica la capa corresponent del Domini Públic Hidràulic: "Zona de policia" i "Zona de servitud" amb les dades actualitzades.
- S'inclou la representació de la zona de protecció ferroviària corresponent a l'ampliació de la línia de metro al Parc Bit d'acord amb el seu traçat aprovat.
- S'inclou la protecció dels aiguamolls.
- S'elimina dels plànols i de sa llegenda la capa "domini" inclosa dins l'apartat proteccions ferroviàries.

81). Es modifiquen els plànols d'informació (sèrie e_25.000) segons les següents indicacions particulars:

Plànol I.08. Servituts aeronàutiques

- Es sustitueix el contingut d'aquest plànol d'acord amb la informació del plànol O.17. Servituds aeronàutiques.

Plànol I.12. Pla Territorial Insular de Mallorca. PTIM

- Es crea un nou apartat a sa llegenda denominat "SÒL URBÀ I URBANITZABLE" on s'inclourà sa capa "àrees de desenvolupament: sòl urbà i urbanitzable" i aquesta s'eliminarà de l'apartat de "SÒL RÚSTIC".

82) Es modifiquen els plànols d'ordenació (sèrie e_25.000) segons les següents indicacions particulars:

Plànol O.02. Estructura general del territori

- S'elimina la representació gràfica del nuclis tradicionals.
- S'inclou al plànol els connectors rurals i els connectors verds urbans estructurants.
- Es modifica sa llegenda del plànol en els següents termes:

  - Es substitueix el text "XARXA D'APARCAMENTS DISSUASIUS_LEY" per "XARXA D'APARCAMENTS DISSUASIUS"

  - Es substitueix el llistat de "SISTEMES GENERALS DE SERVEIS URBANS" pel següent:

  AC Altres Centres Municipals
  CE Cementeri
  CP Centre Penitenciari
  GR Centre de Gestió de Residus
  IT Inspecció Tècnica de Vehicles

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

MA Centre de Proveïment General Alimentari
PC Protecció Civil
SE Seguretat i Defensa

- Es substitueix el codi "SE" pel codi "CP" en el Centre Penitenciari i en el Centre d'Inserció Social i Unitat de Mares.

- L'ampliació de Son Moix grafiat com a espai lliure es qualifica com a esportiu (DE).

- Es modifica l'ús global majoritari dels sectors del Polígon de Son Castelló i Son Rossinyol a ús global majoritari industrial.

- Es modifica l'ús global majoritari del sector API/58-01 Son Fuster i Son Fuster Nou a ús global majoritari terciari.

- Es grafia com a "Línia de transport municipal preferent" el traçat des de Plaça Espanya fins al carrer de Catalunya".

Plànol O.03.1. Sòl rústic. Categories

- S'elimina de sa llegenda el text "AIN-AG Aiguamolls".

- Es substitueix l'estructura i el contingut de sa llegenda per la següent:



- En el gràfic superior "Parcs Agraris" Gràfic es fan les següents correccions:
  - Es substitueix el text on diu "Parc Agrari Zona de Ponent" per "Parc Agrari l'Horta de Dalt".
  - Es substitueix el text on diu "Parc Agrari Zona de Llevant" per "Parc Agrari Pla de Sant Jordi".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

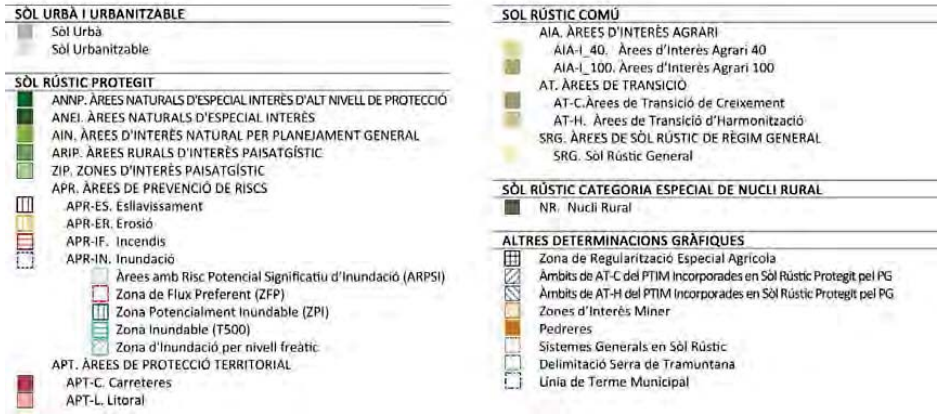
Plànol O.03_2. Riscos

- Es substitueix el títol del plànol "Riscos" per el següent títol: "Sòl rústic. Riscos".
- Es modifica el títol del gràfic de zones de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers:

  On diu:
  "ÀREES DE VULNERABILITAT PER RISCOS DE CONTAMINACIÓ D'AQÜÍFERS (APR-CN)"

  Ha de dir:
  "ZONES DE VULNERABILITAT A LA CONTAMINACIÓ D'AQÜÍFERS".

- Es substitueix l'estructura i el contingut de la llegenda per la següent:



Plànols O.03.3 Sòl rústic. Protecció territorial

- Es substitueix l'estructura i el contingut de sa llegenda per la següent:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

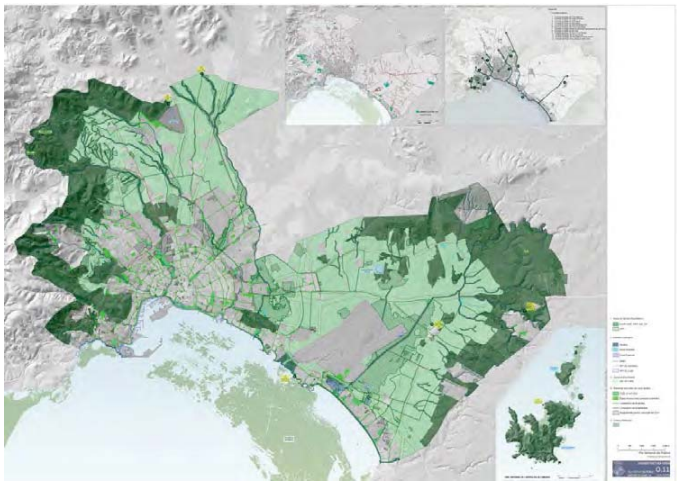
Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat



Plànol O.11. Infraestructura verda

- S'adjunta plànol (veure al final del document) que substitueix al plànol "O.11. Infraestructura verda" aprovat definitivament, d'acord amb la següent imatge:



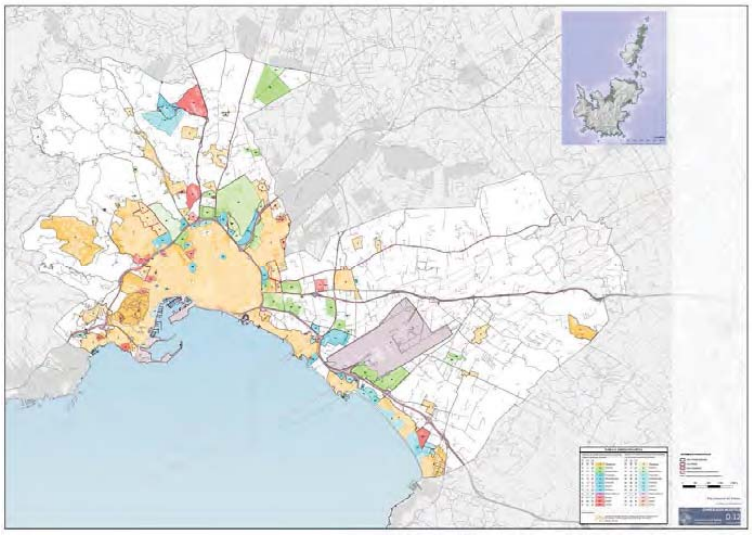
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Plànol O.12. Zonificació acústica

- S'adjunta plànol (veure al final del document) que substitueix al plànol "O.12. Zonificació acústica" aprovat definitivament, d'acord amb la següent imatge:



Plànol O.13. Unitats funcionals

- S'elimina l'ús global majoritari terciari-tecnològic.
- Es modifica l'ús global majoritari dels sectors del Polígon de Son Castelló i Son Rossinyol a ús global majoritari industrial.
- Es modifica l'ús global majoritari del sector API/58-01 Son Fuster i Son Fuster Nou a ús global majoritari terciari.

Plànol O.14. Torrents. Intervencions

- Es modifica sa llegenda categoritzant les actuacions segons la taula següent, d'acord a l'Estudi Hidrològic del terme municipal de Palma. Es crearà un grafisme amb un ratllat per diferenciar cada categoria.

  Categories:

  - Millora de llit
  - Laminació d'avinguda
  - SUDs
  - Recuperació de sèquies

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

id	nombre	tipomedida
1	desembocadura cala mayor	mejora de cauce
2	retención en cala major	laminacion avenida
3	acondicionamiento ramal de génova	mejora del cauce
4	mal pas	mejora del cauce
5	son armadams	laminacion avenida
6	san magin	mejora del cauce
7	infiltración plaza progreso	SUDs
8	infiltración afluente sagrado corazón	SUDs
9	infiltracion policia nacional	SUDs
10	infiltracion sa riera	SUDs
11	infiltracion sa riera	SUDs
12	sa riera	SUDs
13	sa riera	SUDs
14	sa riera	SUDs
15	sa riera	SUDs
16	infiltracion afluente la riera	SUDs
17	tuberia de pluviales afluente sa riera	mejora del cauce
18	sa riera camí de son anglada	mejora del cauce
19	ELp de drenaje en son Guells	laminacion avenida
20	ELp drenaje son pardo	laminacion avenida
21	infiltraccion agua na barbara	SUDs
22	intercepcion infiltracion son fuster	SUDs
23	ELp drenaje son fusteret	laminacion avenida
24	Cambio trazado cauce torrent gros	mejora del cauce
25	ELp calle Aragon	SUDs
26	ELp drenaje son ametler	laminacion avenida
27	ELp drenaje Virgen de monserrat norte	laminacion avenida
28	ELp drenaje Son Cladera este	laminacion avenida
29	Acequias pla de sant jordi	recuperacion acequias
30	Acequias de bassa de sa casa blanca	recuperacion acequias
31	torrent des Jueus	mejora del cauce

- Es modificarà el títol del plànol per el següent: “Intervencions a torrents i SUDs”.

Plànol O.17. Servituds aeronàutiques

- S’elimina de la delimitació del Sistema General de Comunicacions TP-A l’àmbit de cautela aeroportuària.

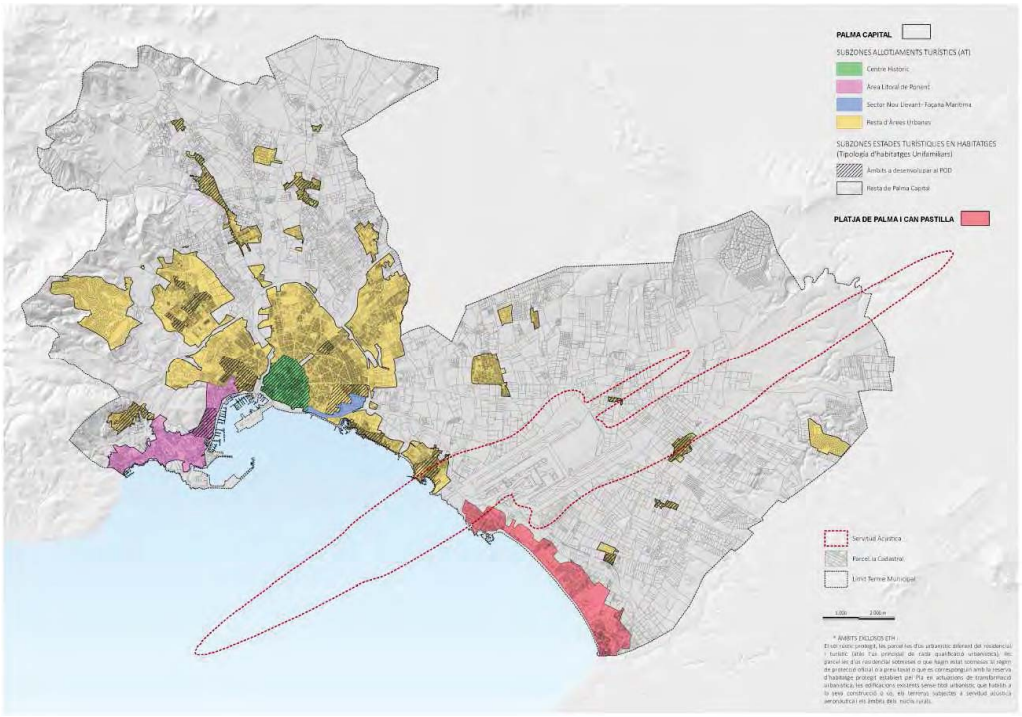
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Plànol O.18. PECMA i PIAT

- S'adjunta imatge que substitueix el gràfic del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics del plànol "O.18. PECMA i PIAT".



Plànol O.19. Zonificació lumínica.

- S'inclou el nucli urbà de Palma dins la zona 4.
- S'exclou de la zona 1 l'ampliació de l'ANEI 47. Serra de Tramuntana i ANEI 46. Barrancs de Son Gual i Xorrigo d'acord al Decret llei 10/2020 de 27 de desembre, de mesures urgents en matèria urbanística.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

83) Es modifiquen els plànols d'ordenació (sèrie e_5.000) segons les següents indicacions particulars:

Plànols O.03. Sòl rústic (fulls 1 al 16)

- Es substitueix l'estructura i el contingut de sa llegenda per la següent:



- S'incorporen al plànol les següents línies, segons el grafisme de la llegenda que s'adjunta al punt anterior.

- APR-IN. Àrea de Prevenció de Riscos d'Inundació
- Ribera de Mar (litoral)
- Servitud de Trànsit (litoral)
- Servitud de Protecció (litoral)
- Zona d'Afectació de Carreteres
- Envolupant Servituds Aeronàutiques

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- S'elimina de sa llegenda el text "Infraestructures bàsiques de titularitat privada" i tot allò representat al plànol com "Infraestructures bàsiques de titularitat privada" quedarà representat amb el grafisme de la llegenda "Sistemes Generals d'Infraestructures (SGIF)".

- Es modifica la delimitació de la zona d'interès miner de l'entorn de Son Gual i Xorrigo segons la següent imatge:



Plànols O.04. Ordenació estructural del Pla General (fulls 1 al 16)

- Es modifica la representació gràfica dels riscos (inundació, incendis, etc...) per tal de que afectin i passin damunt de totes les classificacions del sòl.

- S'eliminen els sistemes locals d'equipament i d'espais lliures proposats.

- Es modifica l'etiqueta dels següents sistemes generals:

  - SGSU/GR-P 53-03-E es substitueix per SGSU/AC-P 53-03-E
  - SGSU/GR-P 53-05-E es substitueix per SGSU/AC-P 53-05-E

- Els SGEL 28-01P i 28-02-P queden qualificats com a sistema general d'equipament comunitari esportiu (DE).

- S'inclou a sa llegenda "Línea de tramvia" amb el grafisme corresponent que apareix al plànol.

- S'elimina la duplicitat a sa llegenda del text "línea de transport municipal preferent".

- S'introdueixen als plànols els connectors verds.

- Es modifica el traçat de la reserva viària a l'àmbit del Molinar d'acord al traçat aprovat a la fase I del tramvia (Plaça Espanya-Aeroport).

- Es substitueix la capa "Nivell urbà viari de primer nivell" i "Xarxa viària local de connexió" per tal de rectificar els següents aspectes:

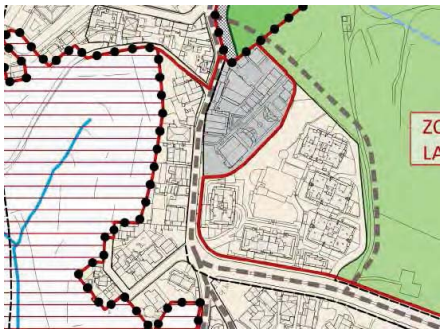
  - Eliminació del desdoblament del camí del tramvia a la Bonanova per darrere del Queens College.

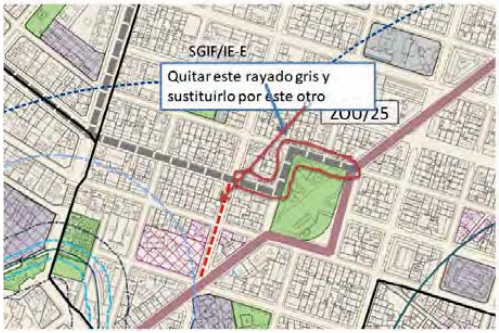
  - Modificació del traçat de la xarxa viària local que connecta el carrer Rossinyol amb la Plaça Progrés, desviant-ho pel carrer de Despuig.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat





- S'afegeix la representació de la zona de protecció llunyana de l'aquarterament de Jaime II al Municipi de Palma, que correspon a les zones representades gràficament en blau clar a la imatge següent



- S'elimina al full nº6, la referència al SGIF/A-P, 15-07-P de la desaladora de Porto Pi.

84) Es modifiquen els plànols d'ordenació (sèrie e_10.000) segons les següents indicacions particulars:

Plànol O.06. Xarxa general de subministrament d'aigua potable (fulls 1, 2, 3 i 4)

- S'introdueix escala gràfica al plànol.
- Es modifica la ubicació del dipòsit de Son Bassó, que correspon a la parcel·la amb la següent referència cadastral: 07040A013000060000RB.
- S'elimina el grafisme que situa les alternatives de dessaladores noves, tant als plànols com a sa llegenda.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

Plànol O.07. Xarxa d'aigua regenerada i residus sòlids urbans i xarxa general de recollida d'aigües pluvials (fulls 1, 2, 3 i 4)

- S'introduix escala gràfica al plànol.

- S'inclouen els següents punts verds a la representació gràfica del plànol:

  - SGSU/GR-P 32-05-P Can Fontet
  - SGSU/GR-P 45-01-P Gestió de residus municipals a Son Busquets
  - SGSU/GR-P 53-01-E Dipòsit de vehicles Son Toells
  - SGSU/GR-P 53-04-E Punt verd Son Castelló

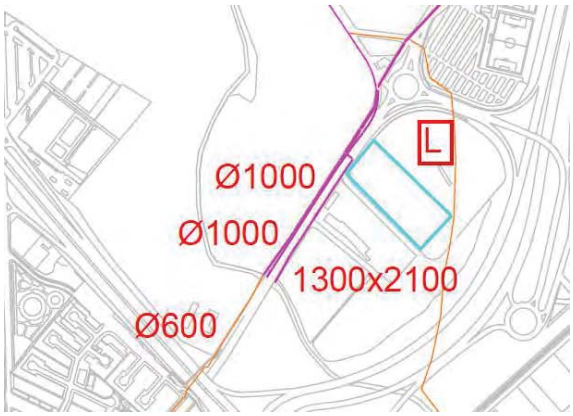
- S'inclou la representació als plànols de la Bassa d'aigua regenerada de reg de Sant Jordi (SGIF/AG-P ; 87-06-E).

- S'elimina de l'àmbit de la instal·lació de Son Reus la part no corresponent a centres de gestió de residus sòlids (GR), que corresponen amb els següents sistemes:

  - SGSU/AC-P 53-03-E
  - SGSU/AC-P 53-05-E

Plànol O.08. Xarxa general de sanejament (fulls 1, 2, 3 i 4)

- S'inclou al plànol la proposta de dipòsit de tempesta de Son Castelló, situat segons la següent imatge (soterrat al SGEL 52-06-P de Son Fusteret):



- Es substitueixen a sa llegenda, dins de l'apartat "estacions d'impulsió", els textos següents:

  - Es substitueix "Existents" per "Edar existents".
  - Es substitueix "Previstes" per "Edar previstos".

- Es representaran al plànol els EDAR existents.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

- Es modifica el SG de l'EDAR palma ll i es deixen fora de l'àmbit els camins (marcats en blau) segons la imatge següent:



Plànol O.09. Proveïment d'energia

- Es substitueix a sa llegenda, dins de l'apartat "Xarxa elèctrica", els text següent:

  - Es substitueix "66KV SUBTERRANIA" per "66KV SOTERRADA".

- Es modifica el traçat de la xarxa d'alta tensió, utilitzant la base de dades actualitzada.

RELATIVES A LA DOCUMENTACIÓ EN GENERAL. Expressions, qüestions lingüístiques i ortogràfiques

85) Quedaran substituïdes les paraules i expressions de la relació següent per les rectificacions indicades en aquest llistat:

On diu:	Ha de dir:
Nens	La infància
Ciutadans	La ciutadania
Operadors	operaris
Els habitants empadronats	La població empadronada
Inmigrants	Població immigrant
Estrangers	Població estrangera
Infants i joves	Infantesa i joventut
Estrangers comunitaris i no comunitaris	Població estrangera comunitària i no comunitària
Titulats universitaris (diplomats i llicenciats)	Persones amb titulació universitària
Dels alumnes	De l'alumnat
Els vianants	Les i els vianants
Els residents	La població resident

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Ajuntament de Palma

Àrea Model de Ciutat, Urbanisme, Habitatge Digne i Sostenibilitat
Oficina del Pla General i Model de Ciutat

On diu:	Ha de dir:
Centres de la Tercera Edat	centres residencials per a persones majors
dret a l'allotjament	dret a un habitatge digne
soroll	renou
(Índex i pàg 91 Memòria Justificativa)	1.1.Planejament urbà
(pàg 149 Memòria Social) “ha de tenir-se encuenta” “Anàlisi diagnòstica”	s’ha de tenir present l’anàlisi
(pàg 150 Memòria de Participació)	“Son Pardo”
Unitat funcional 6 “Poligon de Llevant”	Unitat funcional 6 “Soledat Sud i Polígon Llevant”.
Unitat funcional 24 “Son Ametller”	Unitat funcional 24 “Rafal-Es Vivero”
Unitat funcional 31 “Sant Jordi”	Unitat funcional 31 “Pla de Sant Jordi”

86) La versió catalana ha de coincidir amb la versió castellana i, si no es així, transitòriament prevaldrà la versió catalana fins que s’aprovi el text refós que caldrà es revisi per unificar el contingut d’ambdues versions.

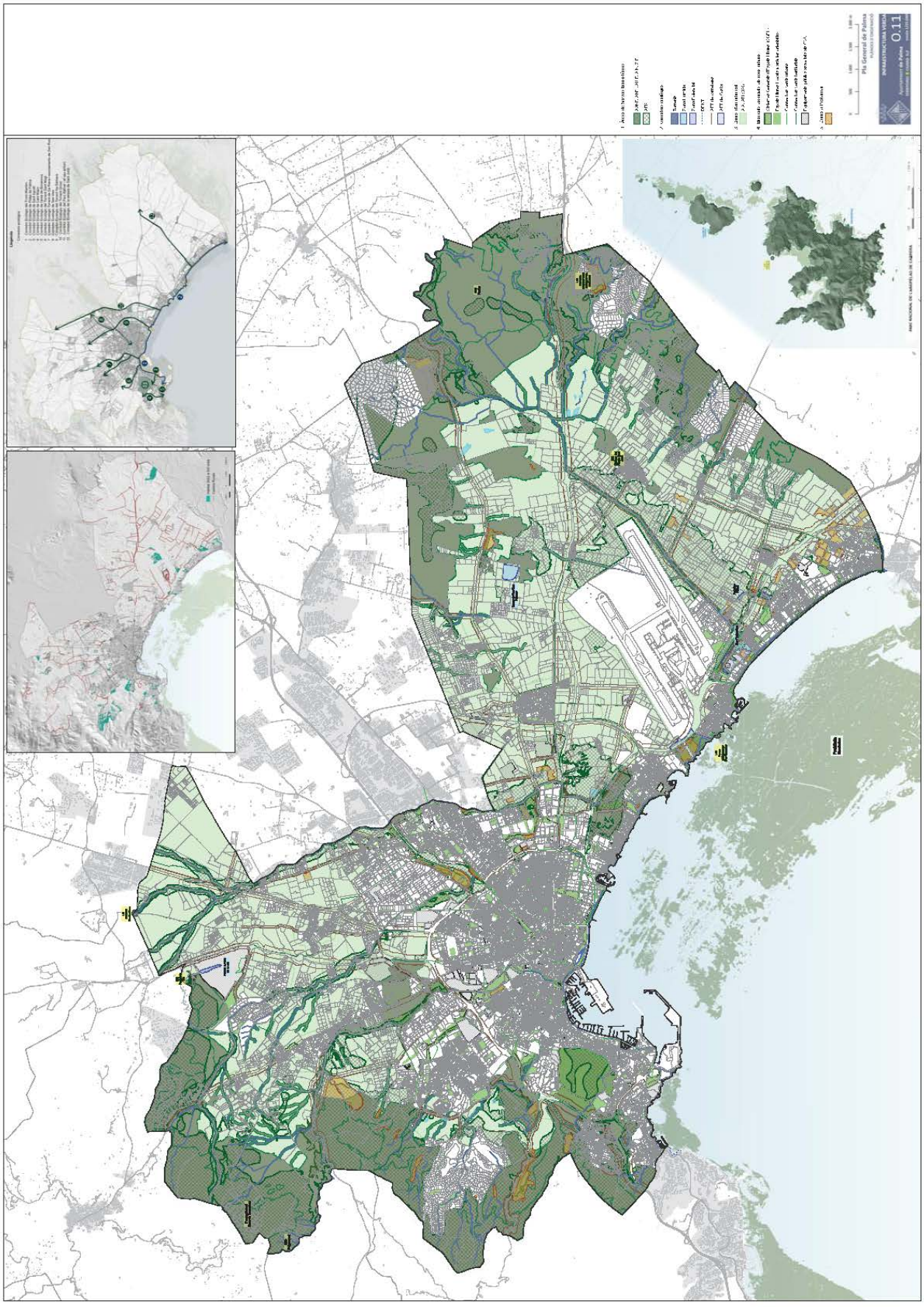
87) Es detecten errors de sintaxis i ortogràfics en la versió catalana que es corregiran adequadament en el text refós.

RELATIVES A LA DOCUMENTACIÓ EN GENERAL. Certificació requerida per la Direcció General d’Aviació Civil

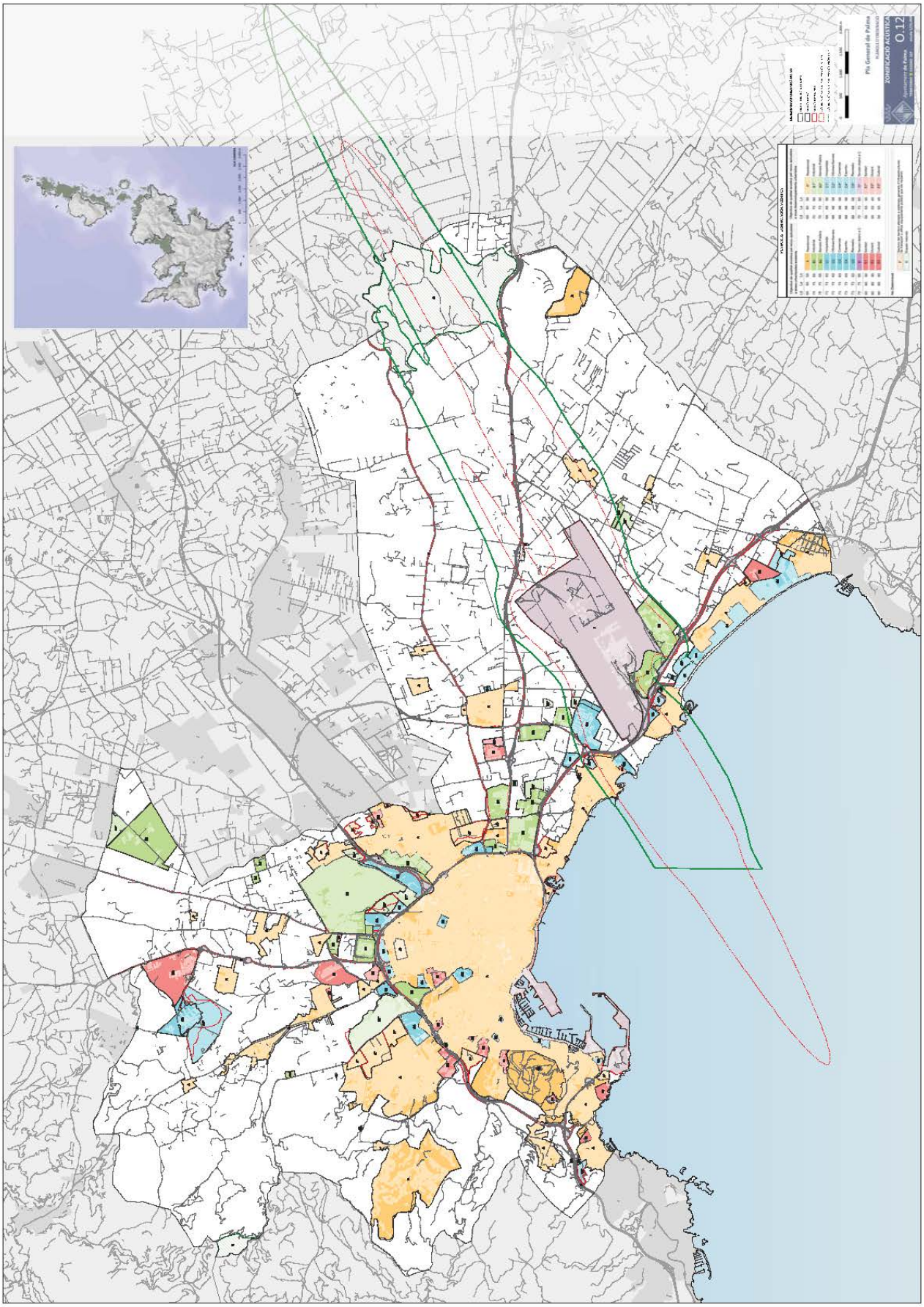
88) Les rectificacions i puntualitzacions contingudes a la certificació requerida per la Direcció General d’Aviació Civil amb la finalitat d’obtenir l’informe favorable d’aquest organisme, s’incorporen com a prescripcions als efectes de l’aprovació del document diferenciat de Pla General.

La integració es resoldrà en la fase de realització del text refós.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 71
30 de maig de 2023
Fascicle 153 - Sec. I. - Pàg. 31604

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 Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 Puigdorfila: 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 l 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 adscrivint 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 ensostro. Es procedeix a un ajust dels criteris de desenvolupament de l'ordenació detallada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 pendents 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 troncals: 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 realitzat 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

S'elimina dels plans d'ordenació la imatge orientativa que en la fase d'aprovació inicial s'incloïa 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

2022

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 71
30 de maig de 2023
Fascicle 153 - Sec. I. - Pàg. 31624

Palma

Pla General

PG



TOM VII

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 GLOBALS 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Disposició transitòria Segona 158
Disposició transitòria Tercera 158

Índex

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 previsions temporals 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 eventuals 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 deduís 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 el 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 majorgrau 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 i 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 necessàri eso 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 prioritat 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 ampliïn 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Parcials
   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 Parcials 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 ambla 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 riscs naturals, incloent els d'inundació o incendis i els riscs 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 límitsde 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Parcials 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

3.1. Les condicions particulars per les quals es regeixen les API, són les corresponents al planejament detallat immediatament antecedent, 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 antecedent 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 podentestendre'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 UsosPortuaris quan aquesta s'aprovi. Transitòriament s'assumeix el Pla Especial del Portde 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 formuli 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 constituiran 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 delPECMa, 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 derivin 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 envigor 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Pizá 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 Parcials 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
22-01Sa 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 Capiscol	Pla Parcial SUP 45-01; silenci positiu, 15.12.1995.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 Parcials 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 Parcials PGOU 199 amb ordenació a integrar en POD.

5. El POD també està habilitat per a poder integrar directament l'ordenació detallada dels Plans Parcials 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 exigit 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Parcials 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 Parcials 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 Parcials 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 Parcials 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 Parcials 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 Parcials 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 amples, 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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

- Intensitat d'edificació: major a 0,60 m²/m²: 16 metres per a vial de sentit únic i 20 metres en vial de doble sentit
- Intensitat d'edificació: entre 0,60 m²/m² i 0,30 m²/m2s: 13 metres per a vial de sentit únic i 16 metres en vial de doble sentit
- Intensitat d'edificació: Menor a 0,30 m²/m2s, 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 exigit 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Parcials, 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 qualcuna d'elles asseguri 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 Parcials 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 discorreran 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 recularan 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 Parcials 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 incorpora 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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. Escompliran 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 resultí 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

ZOU	ÚS	CAPACITAT MÁXIMA 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 AGUSTI	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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

ZOU	ÚS	CAPACITAT MÁXIMA 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 CAPES	Residencial	1.777	138	1,2274
ZOU/67-01 SON CANALS	Residencial	6.502	142	1,4627
ZOU/67-02 ARAGÓ	Residencial	690	74	0,8857
ZOU/68 LA SOLEDAT (NORD)	Residencial	9.666	119	1,2713
ZOU/69-01 SON MORRO	Industrial	48	0	0,0000
ZOU/69-02 VIA DE CINTURA	Residencial	1.976	46	0,7599
ZOU/69-03 SON GÜELLS	Residencial	740	27	0,6860
ZOU/69-04 SON FIOL	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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 enderrocat, en el cas que no siguin legalitzables.

Norma 3.1.4. Edificacions i construccions en situació d'inadequades, construïdes a l'empara 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 de servitud 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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, qualssevol 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 imminent.
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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 aconsegueixin 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 prèviaa l'edificació, els terrenys destinats a vials necessaris perquè la parcel·la aconsegueixi 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 pugi 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 devial 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 "mancança 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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, llicencia 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 (TRLSRU).

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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. l) 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. l) 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 delimitadesen 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 ComercialPorto Pi	UE 16-02
ARU-T	19-05	Banys	UE 19-05
ARU-T	19-06	Banyos	UE 19-06
ARU-T	35-02	Son Xigala	UE 35-02
ARU-T	45-02	Miquel Capllonch	UE 45-02
ARU-T	45-03	Carrefour	UE 45-03
ARU-T	46-02	Valldemossa	UE 46-02
ARU-T	53-02	Gremio de Tintoreros	UE 53-02
ARU-T	63-04	Els Hostalets	UE 63-04
ARU-T	69-01	Son Fiol	UE 69-01
ARU-T	76-01	Golf de Lleo	UE 76-01
ARU-T	76-03	Fleixes	UE 76-03
ARU-T	77-01	Cardenal Rosell	UE 77-01
ARU-T	79-02	Massuti	UE 79-02
ARU-T	79-05	Xaloc	U.A.05 PRI
ARU-T	82-02	Ctra. Militar	U.A.21 PRI
ARU-T	82-06	Bellavista	UE 82-06
ARU-T	82-11	Asdrúbal	UA-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:

a) En la ZOU de La Bonanova amb l'objectiu principal d'incrementar l'estàndard d'espais lliures.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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·lesdotacionals 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 elsarticles 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 urbanitzaciói necessari per assegurar el nou model urbà i territorial proposat. No obstant això, perquèes 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 (expedienti 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 Parcials 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 1.3.2apartat 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

8. L'Ajuntament podrà redactar d'ofici el planejament parcial.

9. Els Plans Parcials 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 impliquin, 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 riscs 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 úsi 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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(m2 de sostre) corresponents a cadascun dels usos detallats dels quals siguin susceptibles, multiplicada pels coeficients de ponderació (ua/m2 de sostre) respectius. A l'efecte de la determinació de l'aprofitament objectiu, només computaran els usos lucratius.

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/m² 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 (m² 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/m2 de sostre) es determinaran pel Pla per referència a l'ús característic, que és el que tengui major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigni el valor de la unitat (1 ua/m2 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 (€/m2 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

TÍTOL IV.
ELEMENTS FONAMENTALS DEL MODEL URBÀ I TERRITORIAL DE PALMA.

CAPÍTOL I. ELS USOS GLOBALS 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 Parcials 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 lucratius, són aquells, l'existència dels quals dona lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat;

b) Usos no lucratius, són els que, pel seu contingut o destinació no poden donar lloc 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 10ade 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 ales noves actuacions urbanístiques de transformació; no obstant això, en les àreesde 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 hospedería, 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 hoteler 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 de zones de Palma de conformitat amb els criteris del PIAT.

SECCIÓ II. ADAPTACIÓ Al 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 complementaria 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 suposa 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

8. En els Plans Parcials 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 aconsegueixi 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 esbarjoi 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 laprevisió 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 semisótan 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 determinada 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 sosteniblei 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 viaria. 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 lescarreteres integrades en les xarxes primària i secundària i, en general qualsevol anuncique 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 ComunitatAutònoma 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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 estigi aprovada la Delimitació dels Espais i Usos Portuaris (DEUP) delPort 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, inclososels 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- hoa 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 mes 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, inclusos 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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

- 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 generaràcap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, exceptequan 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 informadesper la Direcció General de Aviació Civil, conforme a la Disposició Addicional Segona del Reialdecret 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 competencial estatals. L'aprofitament susceptiblede 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 entrela normativa urbanística i els plànols 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

e) Les activitats que donin lloc a la implantació o el funcionament de fonts de radiacióno 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 unrisc 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·lacionsradioelèctriques 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 Leq 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 aeronáuticas acústicas con un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentesde las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Palma de Mallorca, de Ld≥60dB(A), Le≥60dB(A) y Ln≥50dB (A) (nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A determinado a lo largo de todos los periodos día, tarde y noche)"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

12.5. En cas de plantejar-se la legalització d'edificacions prèviament existents no emparadesper 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 correntel gestor aeroportuari ni el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana amb elscostos 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 dsposiciones:

•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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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'apartat2 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 Urbans (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'aquarterament 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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 construccionsi 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 perla 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 elscasos, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 son: 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Parcials 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'esmorteïment 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'habitatgesi

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 púbica.

   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) establit en termes de superfície neta, resulta una densitat superior s'aplicarà aquest.

3. En parcel·les sense edificar del sòl urbà ja urbanitzat que provinguin 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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Edificari 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Edificari 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Parcials 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 situadesaixí com als seus propis valors en el cas d'intervencions en el propi edifici.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 belleses 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'assolellament 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 atenir-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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 atenir-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 atenir-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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 exigit 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 Normesi 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 proveïmenti 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 CO_2 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

Els productors de residus perillosos 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 enderrocs, 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'aparellselèctrics 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 perillosos 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 lescondicions 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 actuaren 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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 aconsegueixin 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 hidrológic 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 el 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%

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 ≤ 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 establertsa 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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 podràn 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

edificabilitat, en distància a llindars 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 fotovoltaiques 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 fotovoltaiques 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 s 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 fotovoltaiques, 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 fotovoltaiques 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 fotovoltaics 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 fotovoltaics 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 exigís.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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

6. Les edificacions per a les administracions publiques reservaran places d'aparcamentper 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 ones 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 HIDRICS 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 la 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 públics s'estarà a tot al 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 torrentsi 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 hídric 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 delsserveis 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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'l,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 sobresurt 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 (mitjançat 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 Burrí 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 asseguren 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 24i 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 Costas 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 especies triades i la relació ecològica entre especies. 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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'assolellamenti 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 dóna 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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'estudiari 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 rebliment 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 ambientalsdel 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 sistema d'hidrants contra incendis en l'apartat 3 Secció Iª 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 Palmai 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 perl'organisme de conca en la tramitació de totes les figures de desenvolupament i execucióde l 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 Parcials 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 DGRRHH 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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, teninten 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 comprometi 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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, lespersones 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 riscs d'erosió.

Les sol·licituds de llicència per implantar noves edificacions, excavació i/o moviment de terraen àrees amb riscos d'erosió incorporaran un estudi de prevenció de risc d'erosió i al projectes'estabiliran les mesures per evitar l'erosió del sòl i, si escau, mesures per la contenció de talussos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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·lària 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 explotacionsagrícoles 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 m^3 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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'atracada 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

G. Albergs, refugis i similars. Els albergs, les cases de colònies, els refugis o similars que no tenguin 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	Industria Transf. Agrari	Industria 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 sostretes 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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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'illotde 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 barrancslocalitzats 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 complementaria 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 classificat 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 mallorquinai 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 marítimo-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 decompatibilitat.

3.3 A les AIN-Forestal qualificades de Parc Públic Periurbà (AIN-FO-PP) s'admetran amb

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 ampliats 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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) Resta 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 situïn en edificis existents, que podran ser ampliats 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 Puigdorfila 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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 ampliats 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 agrari 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 riscs (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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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 intensives no podràn 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 diferència 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 aunaexplotació agrària preferent. En AIAI_40, la parcel·lamínima 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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) Resta 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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'OrdenacióDetallada
   - 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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·lesdel 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, distanciats 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 autònoms 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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·lació 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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 millorarla qualitat de les aigües de reg.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

DISPOSICIONS FINALS/

Disposició Addicional Primera

1. Els Programes d'Actuació Urbanística, els Plans Parcials 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 reconeguin 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 (expedienti 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2023

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/71/1137904